
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2020 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo Di Roma

Codice fiscale: 01275240586

Partita IVA: 00980931000

Via Sardegna n. 129

00187 - Roma (RM)

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2020 del R.G.E.	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 97.662,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 02/06/2021, il sottoscritto Geom. Simonelli Alessio, con studio in Viale Della Vittoria, 41 - 04019 - Terracina (LT), email geomalesim@yahoo.it, PEC alessio.simonelli@geopec.it, Tel. 392 9595867, Fax 0773 723375, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Giuseppe Garibaldi 9, piano 1-2-3 (Coord. Geografiche: N. 41.641361, E. 12.913929)

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione sita nel Centro Storico del Comune di Cori, in Via Giuseppe Garibaldi 9. E' raggiungibile con autovettura di modeste dimensioni da Via Laurenti, percorrendo i vicoli tipici del Centro Storico in gran parte accessibili solo a piedi. A circa 200 metri, tra vicoli e scalinate si raggiunge un'area parcheggio su Via Guglielmo Marconi, posta di fronte alle Scuole Elementari.

L'abitazione oggetto di procedura fa parte di un edificio costituito da 4 piani di cui, al piano terra vi è una cantina di altra proprietà, mentre i restanti tre piani soprastanti hanno destinazione residenziale abitativa e sono di proprietà della parte esecutata.

L'abitazione quindi si sviluppa in:

- Piano Primo - composto da ingresso, sala, cucina, bagno e scala in muratura che consente l'accesso al piano superiore. Al piano primo vi si accede dal piano strada o piano terra, percorrendo un scala in muratura che termina sul pianerottolo/ballatoio dove si trova il portoncino principale di ingresso all'abitazione.
- Piano Secondo - composto da un pianerottolo/ballatoio, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno, oltre la scala che consente l'accesso al piano inferiore e superiore;
- Piano Terzo ed ultimo - composto da disimpegno, cucina, due camere, studio, veranda e bagno.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Giuseppe Garibaldi 9, piano 1-2-3

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:

-

-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

L'immobile oggetto id procedura è pervenuto agli attuali proprietari, quali esecutati, con atto del Notaio Dott Domenico Vitagliano del 09/11/1999 rep. 254.506 racc. 12.332 Vedi allegato n.7

CONFINI

L'abitazione confina a sud con affaccio su Via Giuseppe Garibaldi, ad EST con mappale 684 di proprietà o aventi causa, a Nord con mappale 1996 di Proprietà o aventi causa, ad OVEST con mappale 682 di Proprietà salvo altri e/o diversi confini. (vedi mappa catastale allegato 6)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano 1°	40,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,90 m	1°
Abitazione Piano 2°	61,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,60 m	2°
Abitazione Piano 3°	48,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,75 m	3°

Scala di ingresso Piano 1°	2,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				229,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si presenta come un'unica unità immobiliare, ma originariamente era suddivisa catastalmente in 4 unità.

Se pur dotata per ogni piano di cucina e bagno, non è comodamente divisibile poichè i contatori elettrici, dell'acqua e gas sono unici e gli impianti esistenti non sono differenziati per piano. L'eventuale frazionamento in tre unità immobiliari, comporterebbe inevitabilmente la necessità di adeguare tutti gli impianti e di conseguenza l'esecuzione di una ristrutturazione totale dell'intero immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'abitazione in oggetto è attualmente identificata al fg. 78 mappale 683 sub 9, deriva dalla fusione catastale di n. 4 subalterni (vedi visura catastale storica "allegato 5).

Nello specifico dall'ex sub 3 (Piano primo) dall'ex sub 4 (Piano secondo) dall'ex sub 5 (Piano secondo) e dall'ex sub 6 (Piano Terzo).

Tale variazione per fusione è stata presentata in data 26/10/1999 al n. 4111.1/1999 dalla precedente proprietaria, pochi giorni prima che venisse stipulato l'atto di vendita con gli attuali proprietari e più precisamente in data 09/11/1999.

L'intero edificio è stato edificato in data antecedente all'anno 1958, data in cui vennero censite catastalmente le consistenze dell'attuale immobile oggetto di procedura, e vennero graficizzate a mano libera sulla scheda di sopralluogo dai tecnici catastali in fase di ispezione (vedi allegato 5).

In data 29/06/2021 vennero fuse le 4 unità immobiliari che nel 1958 furono invece distintamente censite. Si presume che tale frammentazione derivi dalle procedure/consuetudini al tempo utilizzate, dove le quote di proprietà di un immobile venivano materializzate attribuendo porzioni di vano in base alla quota di proprietà spettante dello stabile. Nel caso specifico si può presumere che se pur frazionato in 4 unità, l'immobile sia stato utilizzato nel tempo come un'unica abitazione in quanto è sempre stata dotata di una sola utenza elettrica, una sola utenza idrica e una sola utenza gas.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	78	683	9		A4	4	10,5	220 mq	450,09 €	1,2,3	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad oggi in atti si può dichiarare la corrispondenza catastale. Vedi planimetria allegato 5

STATO CONSERVATIVO

L'esterno del fabbricato è intonato e tinteggiato, ma si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione (vedi foto n. 1,2,3,4 allegato 3).

Lo stato di conservazione, di manutenzione e di finitura interno è classificabile come sufficiente, dotato di impianti risalenti agli anni 60/70, con finiture del tempo, sprovvisti di certificazione e non adeguati alle normative vigenti. (vedi foto n. 6,7,16,17, 27 e 28 allegato 3)

In gran parte degli ambienti del piano primo, incluso la scala, sono presenti sulle pareti evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e tinteggiature dovuti a fenomeni di risalita per capillarità e per infiltrazioni provenienti dal terrapieno confinante con le pareti perimetrali. (vedi foto n. 5,6,8,9 e 10 allegato 3)

L'abitazione è rifinita al pavimento con lastre in scaglie di marmo tipo "marmitte", con rivestimenti in monocottura, sanitari in porcellana, pareti rifinite con tinteggiature e parte con carta da parati in mediocre stato conservativo.

In più punti sono visibili sulle pareti e sui soffitti segni di lesioni e rigonfiamenti di intonaci (vedi foto n. 16,23 e 24 allegato 3)

Secondo quanto riferito dagli esecutati in sede di sopralluogo, l'abitazione originariamente era provvista della fornitura dell'utenza gas, ma a seguito dei lavori di demolizione del fabbricato confinante eseguiti dal vicino, venne danneggiata la tubazione gas che era fissata sulle pareti esterne dell'immobile oggetto di procedura. Tale danno non è mai più stato riparato, per cui oggi l'abitazione è priva di approvvigionamento gas ed il contatore risulta inattivo in quanto provvisto di sigillo con piombatura. (Vedi foto n. 28 allegato 3)

L'ultimo piano è dotato di una vecchia caldaia e di impianto di riscaldamento con piastre radianti in ghisa, ma lo stesso non risulta funzionante in quanto sprovvisto di fornitura gas. (vedi foto n. 17,20 e 21)

L'acqua calda sanitaria è garantita dal solo scaldabagno elettrico posto nel bagno al piano secondo (Vedi Foto n. 16 allegato 3)

PARTI COMUNI

Non vi risultano essere parti comuni con altre proprietà confinanti o sottostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni costituite da muratura a sacco;
- Esposizione: facciata a sud su strada, ad est con fabbricato parzialmente demolito, a nord con terrapieno ed altro fabbricato in aderenza, a Ovest parte con altro fabbricato;
- Altezza interna utile di piano media di ml. 2.70;
- Strutture verticali: in muratura portante composta da pietrame e malta tipica dei centri storici, in stato manutentivo mediocre;
- Solai in struttura mista tra travi in ferro e tavelloni e parte in legno, in stato manutentivo mediocre;
- Copertura a tetto a falde in legno, in stato manutentivo mediocre;
- Pareti esterne rifinite con intonaco e tinteggiatura in stato manutentivo mediocre;
- Pavimentazione interna in scaglie di marmo "marmette" e monocottura in stato manutentivo mediocre;
- Infissi in legno in stato manutentivo mediocre;
- Porte in legno in stato manutentivo mediocre;
- Scale in muratura in stato manutentivo mediocre;
- Impianto elettrico, idrico, datati all'anno 1960/70, in stato manutentivo mediocre. L'impianto dei termosifoni è esistente al piano secondo ma non è funzionante e si trova in uno stato manutentivo mediocre;
- Non ci sono porzioni di proprietà condominiali;

Vedi foto riportate nella documentazione allegato n. 3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione alla data del sopralluogo era occupata dai due proprietari entrambi eseguiti e dalle due figlie così come anche dichiarato nel verbale di sopralluogo a firma del Custode Avv. Alessandra Attanasio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1999 al 10/09/2021		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Vitagliano Domenico	16/11/1999	254506	12332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/11/1999	22679	13943
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	26/11/1999		

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 risulta attualmente invariata.

Nulla da segnalare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Latina il 01/03/2010
Reg. gen. 5437 - Reg. part. 1276
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo Di Roma
Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Dott Riccardelli Nicola

Data: 25/02/2010

N° repertorio: 12616

N° raccolta: 7428

Note: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo ipotecario originariamente di euro 90.000 a Favore della Banca di Credito Cooperativo Di Roma

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 06/10/2016

Reg. gen. 20839 - Reg. part. 14991

Quota: 1/1

A favore di Findomestic Banca

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare a Favore della Findomestic Banca SPA

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/06/2017

Reg. gen. 13174 - Reg. part. 9528

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo Di Roma

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento a Favore della Banca di Credito Cooperativo Di Roma

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 14/10/2020

Reg. gen. 20930 - Reg. part. 14389

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo Di Roma

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento a Favore della Banca di Credito Cooperativo Di Roma

In data 07/12/2021 il sottoscritto CTU ha effettuato visura ipotecaria aggiornata per immobile, (vedi allegato 9). Dalla stessa si evince che la situazione ipotecaria risulta invariata rispetto a quanto riportato nella Certificazione Notarile presente agli atti di causa del 19/08/2020 redatta dal Notaio Rocco Mancuso (allegato n.8)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica Urbanistica si è proceduto ad effettuare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cori, ufficio Tecnico a mezzo Pec inviata in data 06/09/2021 (vedi allegato 4) con la quale si chiedeva di conoscere ed avere copia di eventuali titoli edilizi riguardanti detto immobile. Dopo diversi contatti telefonici avvenuti con il personale addetto, in quanto non riuscivano a trovare riscontro di eventuali titoli edilizi rilasciati per l'immobile in questione, lo stesso Ufficio Tecnico ha risposto in data 05/11/2021 con dichiarazione che si allega alla presente "allegato 4" con la quale attesta l'inesistenza in archivio di documentazione urbanistica relativa all'immobile suddetto.

Si è provveduto ad effettuare anche richiesta presso l'agenzia delle Entrate, sezione catasto, delle copie delle planimetrie catastali antecedenti all'avvenuta fusione che ha generato l'attuale sub 9 al fine di verificare le consistenze al tempo esistenti ante variazione. Da tale verifica è emerso che già al 1958 l'edificio era esistente e composto dai 4 piani oggi riscontrati in loco, e che le consistenze al tempo rilevate e graficizzate con un disegno eseguito a mano libera sull'apposto modello di relazione di sopralluogo (vedi allegato 5), sono in line di massima rispondenti allo stato attuale se non per lievi modifiche di distribuzione interna. Le stesse potrebbero essere dovute o ad una superficiale rappresentazione del grafico eseguita a mano libera nel 1958, oppure al fatto che tali modifiche potrebbero essere state apportate effettivamente in data successiva al sopralluogo del 1958, e se prima del 1967 non avrebbero necessitato di comunicazione e/o autorizzazione. Poichè dalle verifiche effettuate non è stato possibile stabilire con certezza l'epoca di realizzazione delle stesse, si ritiene in via cautelativa e prudenziale presentare a cura e spese dell'aggiudicatario, una SCIA postuma presso l'ufficio Tecnico, che vada a rappresentare le attuali consistenze, creando così un inizio di storia Urbanistica dello stesso che ad oggi non esiste.

L'abitazione in oggetto è attualmente identificata al fg. 78 mappale 683 sub 9, deriva dalla fusione catastale di n. 4 subalterni (vedi visura catastale storica "allegato 5).

Nello specifico dal ex sub 3 (Piano primo) dal ex sub 4 (Piano secondo) dal ex sub 5 (Piano secondo) e dal ex sub 6 (Piano Terzo).

Tale variazione per fusione è stata presentata in data 26/10/1999 al n. 4111.1/1999 dalla precedente proprietaria, pochi giorni prima che venisse stipulato atto di vendita con gli attuali proprietari e con più precisione in data 09/11/1999.

L'intero edificio è stato edificato in data antecedente all'anno 1958, data in cui vennero censite catastalmente le consistenze dell'attuale immobile oggetto di procedura, e vennero graficizzate a mano libera sulla scheda di sopralluogo dai tecnici catastali in tale sede. (vedi allegato 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come sopra rappresentato, le spese per la presentazione della Scia Postuma, ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR n. 380/01, si possono quantificare in circa euro 3.000,00 per spese tecniche, diritti e mora per tardiva

presentazione. Ovviamente dovrà poi essere presentata anche la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex abitabilità) fornendo anche la documentazione degli impianti e idonietà statica e diritti, la cui spesa complessiva è quantificabile in circa Euro 2.500,00, quindi per complessivi euro 5.500 tra SCIA e SCA.

L'immobile è dotato di Certificazione APE codice identificativo 5900626000026188 valido fino al 08/03/2029, avente n. di Protocollo n. 185904 del 08/03/2019 redatto dall'Arch. Chiara Parpinel - Ordine degli Architetti (2006-04-12) / 957 (vedi Allegato 11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi risultano essere parti comuni con altre proprietà confinanti o sottostanti, se non per la cantina posta al piano terra di altra proprietà, di cui parte della copertura, per pochi metri, corrisponde alla scala esterna e balconata di ingresso all'abitazione oggetto di esecuzione, che inizia dal piano terra ed arriva al piano primo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Giuseppe Garibaldi 9, piano 1-2-3
Trattasi di abitazione sita nel Centro Storico del Comune di Cori, in Via Giuseppe Garibaldi 9. E' raggiungibile con autovettura di modeste dimensioni da Via Laurenti, percorrendo i vicoli tipici del Centro Storico in gran parte accessibili solo a piedi. A circa 200 metri, tra vicoli e scalinate si raggiunge un'area parcheggio su Via Guglielmo Marconi, posta di fronte alle Scuole Elementari. L'abitazione oggetto di procedura fa parte di un edificio costituito da 4 piani di cui, al piano terra vi è una cantina di altra proprietà, mentre i restanti tre piani soprastanti hanno destinazione residenziale abitativa e sono di proprietà della parte eseguita. L'abitazione quindi si sviluppa in: - Piano Primo - composto da ingresso, sala, cucina, bagno e scala in muratura che consente l'accesso al piano superiore. Al piano primo vi si accede dal piano strada o piano terra, percorrendo un scala in muratura che termina sul pianerottolo/ballatoio dove si trova il portoncino principale di ingresso all'abitazione. - Piano Secondo - composto da un pianerottolo/ballatoio, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno, oltre la scala che consente l'accesso al piano inferiore e superiore; - Piano Terzo ed ultimo - composto da disimpegno, cucina, due camere, studio, veranda e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 683, Sub. 9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 103.162,50

Per la determinazione del valore di mercato delle unità interessate da detta procedura, si è proceduto

ad effettuare un'indagine di mercato volta ad individuare il prezzo medio di vendita realizzato nelle contrattazioni avvenute di recente aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quelle in questione. A supporto di tale indagine si è effettuata anche una consultazione delle banche dati dell'agenzia delle Entrate OMI oltre a effettuare ricerche nelle bacheche di annunci immobiliari presenti su internet (vedi Allegato 10). Da tale ricerca e dall'analisi dei dati assunti, applicate le dovute riduzioni e correzioni dei dati, si è determinato di poter applicare un valore medio a mq. di euro 450,00 (quattrocentocinquantaeuro/00) per le superfici commerciali coperte.

Al valore immobiliare determinato andrà decurtato il costo di circa Euro 5.500 per la presentazione di SCIA e SCA per attestare la conformità urbanistica (vedi quanto riportato nella apposita sezione)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cori (LT) - Via Giuseppe Garibaldi 9, piano 1-2-3	229,25 mq	450,00 €/mq	€ 103.162,50	100,00%	€ 103.162,50
				Valore di stima:	€ 103.162,50

Valore di stima: € 103.162,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo di circa Euro 5.500 per la presentazione di SCIA e SCA per attestare la conformità urbanist	5500,00	€

Valore finale di stima: € 97.662,50

Per la determinazione del valore di mercato delle unità interessate da detta procedura, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato volta ad individuare il prezzo medio di vendita realizzato nelle contrattazioni avvenute di recente aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quelle in questione. A supporto di tale indagine si è effettuata anche una consultazione delle banche dati dell'agenzia delle Entrate OMI oltre a effettuare ricerche nelle bacheche di annunci immobiliari presenti su internet (vedi Allegato 10). Da tale ricerca e dall'analisi dei dati assunti, applicate le dovute riduzioni e correzioni dei dati, si è determinato di poter applicare un valore medio a mq. di euro 450,00 (quattrocentocinquantaeuro/00) per le superfici commerciali coperte.

Al valore immobiliare determinato andrà decurtato il costo di circa Euro 5.500 per la presentazione di SCIA e SCA per attestare la conformità urbanistica (vedi quanto riportato nella apposita sezione)

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 05/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Simonelli Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Google maps - Mappa Ubicativa
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Istanza e risposta di accesso agli atti
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Visure e Planimetrie catastali attuali e precedenti
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Certificazione Notarile
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Visura Ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine di mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE Attestato Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Giuseppe Garibaldi 9, piano 1-2-3
Trattasi di abitazione sita nel Centro Storico del Comune di Cori, in Via Giuseppe Garibaldi 9. E' raggiungibile con autovettura di modeste dimensioni da Via Laurenti, percorrendo i vicoli tipici del Centro Storico in gran parte accessibili solo a piedi. A circa 200 metri, tra vicoli e scalinate si raggiunge un'area parcheggio su Via Guglielmo Marconi, posta di fronte alle Scuole Elementari. L'abitazione oggetto di procedura fa parte di un edificio costituito da 4 piani di cui, al piano terra vi è una cantina di altra proprietà, mentre i restanti tre piani soprastanti hanno destinazione residenziale abitativa e sono di proprietà della parte esecutata. L'abitazione quindi si sviluppa in: - Piano Primo - composto da ingresso, sala, cucina, bagno e scala in muratura che consente l'accesso al piano superiore. Al piano primo vi si accede dal piano strada o piano terra, percorrendo un scala in muratura che termina sul pianerottolo/ballatoio dove si trova il portoncino principale di ingresso all'abitazione. - Piano Secondo - composto da un pianerottolo/ballatoio, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno, oltre la scala che consente l'accesso al piano inferiore e superiore; - Piano Terzo ed ultimo - composto da disimpegno, cucina, due camere, studio, veranda e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 683, Sub. 9, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.662,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.662,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Giuseppe Garibaldi 9, piano 1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 683, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	229,25 mq
Stato conservativo:	<p>L'esterno del fabbricato è intonacato e tinteggiato, ma si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione (vedi foto n. 1,2,3,4 allegato 3). Lo stato di conservazione, di manutenzione e di finitura interno è classificabile come sufficiente, dotato di impianti risalenti agli anni 60/70, con finiture del tempo, sprovvisti di certificazione e non adeguati alle normative vigenti. (vedi foto n. 6,7,16,17, 27 e 28 allegato 3) In gran parte degli ambienti del piano primo, incluso la scala, sono presenti sulle pareti evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e tinteggiature dovuti a fenomeni di risalita per capillarità e per infiltrazioni provenienti dal terrapieno confinante con le pareti perimetrali. (vedi foto n. 5,6,8,9 e 10 allegato 3) L'abitazione è rifinita al pavimento con lastre in scaglie di marmo tipo "marmitte", con rivestimenti in monocottura, sanitari in porcellana, pareti rifinite con tinteggiature e parte con carta da parati in mediocre stato conservativo. In più punti sono visibili sulle pareti e sui soffitti segni di lesioni e rigonfiamenti di intonaci (vedi foto n. 16,23 e 24 allegato 3) Secondo quanto riferito dagli esecutati in sede di sopralluogo, l'abitazione originariamente era provvista della fornitura dell'utenza gas, ma a seguito dei lavori di demolizione del fabbricato confinante eseguiti dal vicino, venne danneggiata la tubazione gas che era fissata sulle pareti esterne dell'immobile oggetto di procedura. Tale danno non è mai più stato riparato, per cui oggi l'abitazione è priva di approvvigionamento gas ed il contatore risulta inattivo in quanto provvisto di sigillo con piombatura. (Vedi foto n. 28 allegato 3) L'ultimo piano è dotato di una vecchia caldaia e di impianto di riscaldamento con piastre radianti in ghisa, ma lo stesso non risulta funzionante in quanto sprovvisto di fornitura gas. (vedi foto n. 17,20 e 21) L'acqua calda sanitaria è garantita dal solo scaldabagno elettrico posto nel bagno al piano secondo (Vedi Foto n. 16 allegato 3)</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di abitazione sita nel Centro Storico del Comune di Cori, in Via Giuseppe Garibaldi 9. E' raggiungibile con autovettura di modeste dimensioni da Via Laurenti, percorrendo i vicoli tipici del Centro Storico in gran parte accessibili solo a piedi. A circa 200 metri, tra vicoli e scalinate si raggiunge un'area parcheggio su Via Guglielmo Marconi, posta di fronte alle Scuole Elementari. L'abitazione oggetto di procedura fa parte di un edificio costituito da 4 piani di cui, al piano terra vi è una cantina di altra proprietà, mentre i restanti tre piani soprastanti hanno destinazione residenziale abitativa e sono di proprietà della parte esecutata. L'abitazione quindi si sviluppa in: - Piano Primo - composto da ingresso, sala, cucina, bagno e scala in muratura che consente l'accesso al piano superiore. Al piano primo vi si accede dal piano strada o piano terra, percorrendo un scala in muratura che termina sul pianerottolo/ballatoio dove si trova il portoncino principale di ingresso all'abitazione. - Piano Secondo - composto da un pianerottolo/ballatoio, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno, oltre la scala che consente l'accesso al piano inferiore e superiore; - Piano Terzo ed ultimo - composto da disimpegno, cucina, due camere, studio, veranda e bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione alla data del sopralluogo era occupata dai due proprietari entrambi esecutati e dalle due figlie così come anche dichiarato nel verbale di sopralluogo a firma del Custode Avv. Alessandra Attanasio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Latina il 01/03/2010
Reg. gen. 5437 - Reg. part. 1276
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo Di Roma
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Dott Riccardelli Nicola
Data: 25/02/2010
N° repertorio: 12616
N° raccolta: 7428
Note: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo ipotecario originariamente di euro 90.000 a Favore della Banca di Credito Cooperativo Di Roma

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 06/10/2016
Reg. gen. 20839 - Reg. part. 14991
Quota: 1/1
A favore di Findomestic Banca
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare a Favore della Findomestic Banca SPA