
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colaguori Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 156.170,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 132.270,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1.....	27
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T.....	27

INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Geom. Colaguori Giuseppe, con studio in Via Basilicata, 64 - 04019 - Terracina (LT), email info@studiocolaguori.it, PEC giuseppe.colaguori@geopec.it, Tel. 338 3119477, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2023 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 Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.48160079018818, 12.905747299817685)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE TERMINILLO 52, PIANO 1

Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 52, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano primo, composto da ingresso, cucina, sala, bagno e tre camere; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 3, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 325,37. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi il vano scala sub 6 comune ai sub 3 e 4 e pertinenziale area scoperta di ingresso al fabbricato in oggetto sub 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE TERMINILLO 56, PIANO T

Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 56, costituita dalla piena proprietà del locale posto a piano terra adibito a negozio di una superficie catastale di 170mq; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 10, categoria C1, classe 4, consistenza 191mq, Rendita Euro 2564,73. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord con la particella 252 a Sud con la particella 682 a Ovest con la particella 521 e a sud con Via Monte Terminillo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,06 mq	104,50 mq	1	104,50 mq	2,95 m	1

Balcone scoperto	28,20 mq	28,20 mq	0,25	7,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				111,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vista la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Latina si evidenziano leggere difformità dalle misure rilevate rispetto alle misure da progetto allegato alla sanatoria tutto meglio evidenziato nel rilievo eseguito in fase di sopralluogo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 0,64 Piano 1
Dal 22/02/1979 al 15/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,77 Piano 1
Dal 15/12/1994 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 19/12/2005 al 11/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 325,37 Piano 1

Sono stati inseriti tutti i passaggi dove risultano essere presenti cambi di proprietà tralasciando le variazioni d'ufficio eseguite dall'Agenzia delle Entrate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	507	3	2	A3	2	6 vani	151 mq	325,37 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La documentazione rinvenuta risulta essere conforme

PRECISAZIONI

Si precisa che nonostante sia stata fatta formale richiesta presso il Comune di Latina della presenza di SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI o qualsiasi cosa che vincoli il terreno all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica il comune non ha risposto ne in modo positivo ne negativo. Ad oggi il CTU non può garantirne l'assenza.

PATTI

Dalla documentazione rinvenuta e dalle richieste fatte presso il comune di Latina non sembrano esserci patti o altri vincoli ma non se ne garantisce la totale assenza in quanto non risulta esserci una risposta definitiva da parte del comune

STATO CONSERVATIVO

L'intera palazzina si trova in precarie condizioni di manutenzione. Si dovrà intervenire lungo le facciate del fabbricato per eseguire un ripristino dell'intonaco, ormai ammalorato in più parti. Inoltre è presente un'infiltrazione lungo il soffitto delle scale condominiali, l'appartamento risulta comunque in buono stato non si rilevano infiltrazioni interne. E' stato rinvenuto il certificato di conformità per gli impianti elettrici datato 26/02/2005 (allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato), non è presente nessun certificato per quanto riguarda la conformità dell'impianto idrico.

PARTI COMUNI

Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi il vano scala sub 6 comune ai sub 3 e 4 e pertinenziale area scoperta d' ingresso al fabbricato in oggetto sub 7 tutto come meglio riportato nei vari atti stipulati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione rinvenuta e dalle richieste fatte presso il comune di Latina non sembra esserci servitù, censo, livello, usi civici o altri vincoli ma non se ne garantisce la totale assenza in quanto non risulta esserci una risposta definitiva da parte del comune

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è inserito in una palazzina a due piani di maggior consistenza, composta da più unità immobiliari distinti in altrettanti sub catastali autonomi; l'intera costruzione è provvista di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue; pur evidenziando la necessità di un intervento di manutenzione, è attualmente agibile ed abitata.

La copertura è in parte del tipo terrazzo non praticabile realizzata con finitura realizzato con guaina bituminosa e in parte a tetto a falde inclinate.

Le pareti esterne sono costituite da muratura portante intonacate esternamente con intonaco e finitura di colore bianco. Le facciate esterne necessitano in alcuni punti di lavori di manutenzione straordinaria. Le pareti interne sono costituite da tramezzi divisorii in forati tradizionali intonacati sui due lati.

Per quanto riguarda la u.i. in esame, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

La pavimentazione interna è in piastrelle in graniglia di marmo in prevalenza di colore chiaro con posa orizzontale.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tingeggiato di bianco o cmq colori pastello e dotate di battiscopa in marmo, ad eccezione delle pareti dei bagni che sono rifinite in piastrelle di ceramica di buona qualità con listelli decorativi, e della parete della cucina rivestita con piastrelle ceramiche di colore beige.

Le porte interne sono a pannelli in tamburato di color legno, in buone condizioni di conservazione.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle in plastica. Il portoncino di ingresso è costituito da porta di caposcala in legno tamburato senza guarnizione di tenuta.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, tv.

L'impianto elettrico ha ottenuto il certificato di conformità nel 2005

I servizi igienici sono completi di apparecchi sanitari e rubinetterie.

I balconi, dotati di ringhiere in ferro comune, sono pavimentati in marmette con bordo in marmo.

Risulta essere priva di impianto di riscaldamento ad eccezione di una stufetta a legna posta al centro del corridoio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****, figlia del signore **** Omissis **** ex marito della proprietaria signora **** Omissis ****, oltre al figlio **** Omissis ****, durante il primo accesso eseguito dal CTU

è stato messo a verbale che non esiste nessun contratto di affitto o comodato gratuito registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1966 al 22/02/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIPA Carla	23/04/1966	1953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/05/1966		3430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ponza	28/04/1966	209	37		
Dal 22/02/1979 al 15/12/1994	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGILLI Temistocle	22/02/1979	1018	348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	05/03/1979	3447	2949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	01/03/1979	2101			
Dal 15/12/1994 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASERTANO Raffaele	15/12/1994	304	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/12/1994	22400	14811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	04/01/1995	62	serie W		
Dal 19/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NASONI Umberto	19/12/2005	59540	6142

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	22/12/2005	42657-20958 42658-20959 42659-20960	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	20/12/2005	10355	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/12/2005
Reg. gen. 42660 - Reg. part. 13559
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio NASONI UMBERTO
Data: 19/12/2005
N° repertorio: 59541
N° raccolta: 6143

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6057 - Reg. part. 4561
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario - Pignoramento**

Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25080 - Reg. part. 18726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste:

- per ogni pignoramento:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);
per un totale di € 294 a procedura;

- per ogni ipoteca:

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa dell'esecutato.

Tra i vari controlli è risultato essere presente sul fabbricato una vecchia ipoteca sottoscritta dalla vecchia società **** Omissis ****

ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il 20/03/1996

Reg. gen. 5203 - Reg. part. 606

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Percentuale interessi: 26,00 %

Rogante: Miano Angela Antonietta

Data: 13/03/1996

N° repertorio: 838

Non sono state inserite le ispezioni che risultano cancellate totalmente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in Zona di Completamento secondo il PRG approvato con il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, che con Deliberazione di consiglio Comunale n°73 del 26/09/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) dei Comprensori "R/10 – Gionchetto ed R/11 – Pantanaccio";

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina il 09/11/2023

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La palazzina risulta essere in possesso di Concessione in Sanatoria n° 260/C del 12/06/2003, rilasciata a **** Omissis **** rappresentato dall'AU **** Omissis ****

In data 12/09/2003 con Prot. 84616 veniva presentata una Denuncia D'Inizio Attività (DIA) sia per il sub 3 che per il sub 4 (non oggetto di questa esecuzione), con questa autorizzazione si voleva andare a realizzare un nuovo servizio igienico a scapito di una delle camere da letto. Durante il sopralluogo eseguito il 15/09/2023 non risulta essere presente un secondo bagno, inoltre dalla verifica della documentazione rinvenuta presso il Comune di Latina e L'Agenzia Delle Entrate sezione Territorio non risulta presente nessuna fine lavori né variazione catastale, e vista la scadenza dei 3 anni per poter eseguire i lavori risulta essere decaduto il titolo, di fatto legittimando la situazione attuale come corrispondente al titolo della Concessione in Sanatoria.

Il 05/04/2005 veniva presentata formale richiesta di Agibilità che si formava con la procedura del "silenzio Assenso", non essendoci state obiezioni da parte del Comune di Latina. Nella stessa pratica è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici datata 26/02/2005

Il 23/11/2009 con Prot. 128386 veniva inoltrata una richiesta per lavori di Attività Edilizia Libera e precisamente creazione di nuova pavimentazione su quella esistente e opere di rasatura e verniciatura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che durante il sopralluogo è stato rinvenuto un muro di sostegno posto lungo tutto l'appartamento che non è stato riportato nelle cartografie allegate alla concessione in sanatoria ma già presente nella planimetria castale, facendo sì che le misure e le superfici rilevate risultino diverse rispetto a quelle autorizzate. Inoltre il balcone sul lato nord risulta più stretto. Esponendo il problema al tecnico comunale si è convenuto che sarà necessario presentare una SCIA postuma per esatta rappresentazione con pagamento di una sanzione da calcolare durante la redazione della pratica comunque non inferiore a 1000,00€, si deve precisare che il perimetro del fabbricato risulta corretto o comunque rientrate nelle tolleranze del 2%

Nel cortile condominiale è stata realizzata una copertura (Tettoia) di cui non è stato possibile individuare il titolo abilitativo ad oggi è da ritenersi non regolare e quindi da rimuovere in accordo con gli altri proprietari

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A detta dei residenti non risulta esservi amministrazione condominiale ma solo accordi bonari sulla ripartizione delle spese essenziali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord con la particella 252 a Sud con la particella 682 a Ovest con la particella 521 e a sud con Via Monte Terminillo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	183,85 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	3,00 m	T
Veranda	31,00 mq	31,00 mq	0,95	29,45 mq	2,91 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vista la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Latina si evidenziano leggere difformità dalle misure rilevate rispetto alle misure da progetto allegato alla sanatoria tutto meglio evidenziato nel rilievo eseguito in fase di sopralluogo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 507, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 179mq Rendita € 6.711,01 Piano T
Dal 19/12/2005 al 11/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 118, Part. 507, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 191mq Superficie catastale 213 mq Rendita € 7.161,01 Piano T

Il sub 10 deriva dalla parziale fusione del sub 8 e 9 avvenuta il 30/11/2005 eseguita dalla **** Omissis **** e ha generato il sub 10 e 11 (sub non oggetto di questa esecuzione immobiliare)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	118	507	10	1	C1	4	191mq	213 mq	7161,01 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche e documentazione rinvenuta si evidenziano difformità sulla planimetria catastale tra cui diversa suddivisione interna del locale e mancata separazione dell' area veranda tra i sub 10 e 11 come da ultimo titolo rinvenuto CILA del 2018.

Vista l'istanza inoltrata al G.I. **** Omissis **** con cui si chiedeva di procedere alla divisione del portico e visto il parere positivo ricevuto in data 30/11/2023 verrà dato seguito alla variazione catastale prima della messa in vendita del bene quantificando il costo della variazione in 500€ di parcella tecnica e 50€ di diritti catastali

PRECISAZIONI

Si precisa che nonostante sia stata fatta formale richiesta presso il Comune di Latina della presenza di SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI o qualsiasi cosa che vincoli il terreno all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica il comune non ha risposto ne in modo positivo ne negativo. Ad oggi il CTU non può garantirne l'assenza.

PATTI

Dalla documentazione rinvenuta e dalle richieste fatte presso il comune di Latina non sembrano esserci patti o altri vincoli ma non se ne garantisce la totale assenza in quanto non risulta esserci una risposta definitiva da parte del comune

STATO CONSERVATIVO

L'intera palazzina si trova in precarie condizioni di manutenzione. Si dovrà intervenire lungo le facciate del fabbricato per eseguire un ripristino dell'intonaco, ormai ammalorato in più parti. Il locale oggetto di esecuzione risulta in stato di abbandono e inagibile, fatiscente a causa dell'incuria, probabilmente ha subito atti di vandalismo. Per quanto sia stato rinvenuto il certificato di conformità per gli impianti elettrici datato 26/02/2005 (allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato) ad oggi non più valido vista l'attuale situazione si

ritiene necessario l'esecuzione di lavori per la messa in ripristino sia dell'impianto elettrico che idrico oltre a lavori interni su pareti e pavimenti

PARTI COMUNI

Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., tutto come meglio riportato nei vari atti stipulati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione rinvenuta e dalle richieste fatte presso il comune di Latina non sembra esserci servitù, censo, livello, usi civici o altri vincoli ma non se ne garantisce la totale assenza in quanto non risulta esserci una risposta definitiva da parte del comune

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è inserito in una palazzina a due piani di maggior consistenza, composta da più unità immobiliari distinti in altrettanti sub catastali autonomi; l'intera costruzione è provvista di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue; pur evidenziando la necessità di un intervento di manutenzione, è attualmente agibile ed abitata.

La copertura è in parte del tipo terrazzo non praticabile realizzata con finitura realizzata con guaina bituminosa e in parte a tetto a falde inclinate.

Le pareti esterne sono costituite da muratura portante intonacate esternamente con intonaco e finitura di colore bianco. Le facciate esterne necessitano in alcuni punti di lavori di manutenzione straordinaria. Le pareti interne sono costituite da tramezzi divisorii in forati tradizionali intonacati sui due lati.

Per quanto riguarda la u.i. in esame, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

La pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato e in graniglia di marmo in prevalenza di colore chiaro con posa orizzontale in alcuni punti risultano divelte.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tingeggiato di bianco o cmq colori pastello e dotate di battiscopa in gres porcellanato, ad eccezione delle pareti dei bagni che sono rifinite in piastrelle di ceramica con listelli decorativi, mentre nella zona cucina le pareti risultano prive di rivestimenti sicuramente rimosse nel tentativo di eseguire qualche tipo di lavorazione.

Le porte interne sono a pannelli in tamburato di color legno (zona bagno), in buone condizioni di conservazione.

Gli infissi sono in legno e alluminio con vetro singolo, sulla porta principale è presente una serranda metallica di protezione con serrature non funzionanti.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, tv ormai in evidente stato di degrado e quindi non funzionanti.

L'impianto elettrico ha ottenuto il certificato di conformità nel 2005 ormai non più valido visto la situazione rinvenuta

I servizi igienici sono completi di apparecchi sanitari e rubinetterie non è stato possibile verificare l'impianto in quanto le utenze risultano staccate.

Sulla parte esterna è presente un portico ancora fruibile anche se necessita di manutenzione ordinaria.

Risulta essere priva di impianto di riscaldamento ad eccezione di un cammino a legna posto nella sala principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1966 al 22/02/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIPA Carla	23/04/1966	1953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/05/1966		3430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ponza	28/04/1966	209	37
Dal 22/02/1979 al 15/12/1994	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGILLI Temistocle	22/02/1979	1018	348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	05/03/1979	3447	2949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	01/03/1979	2101	
Dal 15/12/1994 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASERTANO Raffaele	15/12/1994	304	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/12/1994	22400	14811
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	04/01/1995	62	serie W
Dal 19/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NASONI Umberto	19/12/2005	59540	6142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/12/2005	42657-20958 42658-20959 42659-20960	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	20/12/2005	10355	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/12/2005
Reg. gen. 42660 - Reg. part. 13559
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio NASONI UMBERTO
Data: 19/12/2005
N° repertorio: 59541
N° raccolta: 6143

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6057 - Reg. part. 4561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25080 - Reg. part. 18726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste:

- per ogni pignoramento:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

per un totale di € 294 a procedura;

- per ogni ipoteca:

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in Zona di Completamento secondo il PRG approvato con il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, che con Deliberazione di consiglio Comunale n°73 del 26/09/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) dei Comprensori "R/10 - Gionchetto ed R/11 - Pantanaccio";

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina il 09/11/2023

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La palazzina risulta essere in possesso di Concessione in Sanatoria n° 260/C del 12/06/2003, rilasciata a **** Omissis **** rappresentato dall'AU **** Omissis ****

In data 10/04/2018 con Prot. 50271 veniva presentata una Comunicazione Inizio Attività Libera (CILA) con questa autorizzazione si andava a dividere il portico, dalla verifica della documentazione rinvenuta presso il Comune di Latina e L'Agenzia Delle Entrate sezione Territorio non risulta presente nessuna fine lavori né variazione catastale, ma vista l'istanza inoltrata al G.I. **** Omissis **** con cui si chiedeva se portare a termine la procedura della divisione del portico a livello catastale e visto il parere positivo ricevuto in data 30/11/2023 verrà dato seguito alla variazione prima della messa in vendita del bene quantificando il costo della variazione in 500€ di parcella tecnica e 50€ di diritti catastali. Durante il sopralluogo eseguito il 15/09/2023 si sono rilevate una diversa divisione interna e chiusura di una finestra, rendendo necessaria la presentazione di una SCIA postuma.

Il 05/04/2005 veniva presentata formale richiesta di Agibilità che si formava con la procedura del "silenzio Assenso", non essendoci state obiezioni da parte del Comune di Latina. Nella stessa pratica è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici datata 26/02/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ad oggi visto lo stato conservativo la conformità degli impianti elettrici è da ritenersi non più valida.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A detta dei residenti non risulta esservi amministrazione condominiale ma solo accordi bonari sulla ripartizione delle spese essenziali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1
Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 52, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano primo, composto da ingresso, cucina, sala, bagno e tre camere; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 3, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 325,37. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi il vano scala sub 6 comune ai sub 3 e 4 e pertinenziale area scoperta di ingresso al fabbricato in oggetto sub 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.170,00
Per stabilire il valore di mercato si sono applicati i principi teorici dell'Estimo che consentono e regolano il giudizio di stima.
Il metodo usato è il procedimento sintetico basato sulla comparazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.
A tal fine sono state esperite, presso due agenzie immobiliari site nella zona circostante, indagini di mercato sui prezzi di vendita nella zona per immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto della presente stima consultando anche i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito alla città di Latina per la zona in esame.
Dalle indagini di mercato è stato accertato un valore di mercato oscillante tra i 1300 e i 1800 €/mq a seconda della posizione e della facilità di raggiungere le varie attività preseti in zona.
Consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che le stesse indicano per le abitazioni civili un valore minimo di € 1400 al mq e un valore massimo di € 1700 al mq. riferito al 2023 1 semestre.
Per cui, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino, considerate le rifiniture interne, considerato lo stato generale del fabbricato in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 1400,00 al mq (valore minimo riportato dall'OMI) da applicare alla consistenza ragguagliata come dettagliata nella relativa sezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1	111,55 mq	1.400,00 €/mq	€ 156.170,00	100,00%	€ 156.170,00
				Valore di stima:	€ 156.170,00

Valore di stima: € 156.170,00

Valore finale di stima: € 156.170,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T
Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 56, costituita dalla piena proprietà del locale posto a piano terra adibito a negozio di una superficie catastale di 170mq; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 10, categoria C1, classe 4, consistenza 191mq, Rendita Euro 2564,73. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 507, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.270,00
Per stabilire il valore di mercato si sono applicati i principi teorici dell'Estimo che consentono e regolano il giudizio di stima.
Il metodo usato è il procedimento sintetico basato sulla comparazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.
A tal fine sono state esperite, presso due agenzie immobiliari site nella zona circostante, indagini di mercato sui prezzi di vendita nella zona per immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto della presente stima consultando anche i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito alla città di Latina per la zona in esame.
Dalle indagini di mercato è stato accertato un valore di mercato oscillante tra i 800 e i 1000 €/mq a seconda della posizione e della facilità di raggiungere le varie attività preseti in zona.
Consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che le stesse indicano per le abitazioni civili un valore minimo di € 670 al mq e un valore massimo di € 1000 al mq. riferito al 2023 1 semestre.
Per cui, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino, considerate le rifiniture interne, considerato lo stato generale del fabbricato in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 600,00 al mq (valore al di sotto minimo riportato dall'OMI vista lo stato in cui si trova il locale) da applicare alla consistenza ragguagliata come dettagliata nella relativa sezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T	220,45 mq	600,00 €/mq	€ 132.270,00	100,00%	€ 132.270,00
				Valore di stima:	€ 132.270,00

Valore di stima: € 132.270,00

Valore finale di stima: € 132.270,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Terracina, li 08/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colaguori Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 16/12/2023)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - DIA non ultimata sub 3
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Attività Edilizia Libera sub 3
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - CILA sub 10
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievi degli immobili
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 16/12/2023)
- ✓ N° 11 Foto - Foto degli immobili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificati personali vari
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valore di mercato Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 14 Altri allegati - Istanza portico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1
Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 52, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano primo, composto da ingresso, cucina, sala, bagno e tre camere; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 3, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 325,37. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi il vano scala sub 6 comune ai sub 3 e 4 e pertinenziale area scoperta di ingresso al fabbricato in oggetto sub 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in Zona di Completamento secondo il PRG approvato con il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, che con Deliberazione di consiglio Comunale n°73 del 26/09/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) dei Comprensori "R/10 - Gionchetto ed R/11 - Pantanaccio"; Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina il 09/11/2023

Prezzo base d'asta: € 156.170,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T
Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 56, costituita dalla piena proprietà del locale posto a piano terra adibito a negozio di una superficie catastale di 170mq; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 10, categoria C1, classe 4, consistenza 191mq, Rendita Euro 2564,73. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 507, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in Zona di Completamento secondo il PRG approvato con il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, che con Deliberazione di consiglio Comunale n°73 del 26/09/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) dei Comprensori "R/10 - Gionchetto ed R/11 - Pantanaccio"; Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina il 09/11/2023

Prezzo base d'asta: € 132.270,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.170,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Monte Terminillo 52, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 507, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	111,55 mq
Stato conservativo:	L'intera palazzina si trova in precarie condizioni di manutenzione. Si dovrà intervenire lungo le facciate del fabbricato per eseguire un ripristino dell'intonaco, ormai ammalorato in più parti. Inoltre è presente un'infiltrazione lungo il soffitto delle scale condominiali, l'appartamento risulta comunque in buono stato non si rilevano infiltrazioni interne. E' stato rinvenuto il certificato di conformità per gli impianti elettrici datato 26/02/2005 (allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato), non è presente nessun certificato per quanto riguarda la conformità dell'impianto idrico.		
Descrizione:	Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 52, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano primo, composto da ingresso, cucina, sala, bagno e tre camere; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 3, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 325,37. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovati il vano scala sub 6 comune ai sub 3 e 4 e pertinenziale area scoperta di ingresso al fabbricato in oggetto sub 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.270,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Monte Terminillo 56, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 507, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	220,45 mq
Stato conservativo:	L'intera palazzina si trova in precarie condizioni di manutenzione. Si dovrà intervenire lungo le facciate del fabbricato per eseguire un ripristino dell'intonaco, ormai ammalorato in più parti. Il locale oggetto di esecuzione risulta in stato di abbandono e inagibile, fatiscente a causa dell'incuria, probabilmente ha subito atti di vandalismo. Per quanto sia stato rinvenuto il certificato di conformità per gli impianti elettrici datato 26/02/2005 (allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato) ad oggi non più valido vista l'attuale situazione si ritiene necessario l'esecuzione di lavori per la messa in ripristino sia dell'impianto elettrico che idrico oltre a lavori interni su pareti e pavimenti		

Descrizione:	Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 56, costituita dalla piena proprietà del locale posto a piano terra adibito a negozio di una superficie catastale di 170mq; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 10, categoria C1, classe 4, consistenza 191mq, Rendita Euro 2564,73. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE TERMINILLO 52, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/12/2005
Reg. gen. 42660 - Reg. part. 13559
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio NASONI UMBERTO
Data: 19/12/2005
N° repertorio: 59541
N° raccolta: 6143

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6057 - Reg. part. 4561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25080 - Reg. part. 18726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE TERMINILLO 56, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/12/2005
Reg. gen. 42660 - Reg. part. 13559
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio NASONI UMBERTO
Data: 19/12/2005
N° repertorio: 59541
N° raccolta: 6143

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6057 - Reg. part. 4561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25080 - Reg. part. 18726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****