

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Realacci Lia, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 02/06/2023, il sottoscritto Arch. Realacci Lia, con studio in Via Trieste - 04014 - Pontinia (LT), email liarealacci@gmail.com, PEC lia.realacci@archiworldpec.it, Tel. 0773866715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2023 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 Fondi (LT) - Via Barilone n. 20

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ubicato a Fondi (LT), Via Barilone n. 20, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno e corridoio. Completano il lotto due aree cortilizie esclusive. L'immobile è ubicato in zona B2 di PRG (fuori dal perimetro urbano).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Barilone n. 20

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confina a sud con la corte comune, a nord con distacco di strada privata, a est con distacco appartamento sub 5 e ad ovest con distacco corte esclusiva dell'appartamento censito col sub 9

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,64 mq	59,65 mq	1	59,65 mq	2,70 m	Terra
Cortile	38,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0,00 m	
Cortile	34,50 mq	34,50 mq	0,25	8,63 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/2010 al 29/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 914, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 227,24 Piano T
Dal 29/11/2010 al 18/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 914, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 227,24 Piano T
Dal 18/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 914, Sub. 4 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 227,24 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 914, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 227,24 Piano T
Dal 03/03/2020 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 914, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 227,24 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	914	4		A3	2	4 vani	64 mq	227,24 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nella trascrizione dell'atto di provenienza della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Notaio Liguori Gennaro del 04/07/2007 Rep 47767, viene espressamente riportata questa servitù a favore della Società acquirente: "LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E LA SOCIETA' ACQUIRENTE PRENDE ATTO DELL'ESISTENZA DI UNA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI POSA DI CONDUTTURE, LARGA ML 7,00 (SETTE), A PESO DELLE ATTIGUE PARTICELLE 822 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E 821 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL FOGLIO 5, DA ESERCITARSI SU STRADA ESISTENTE, UBICATA SUL LATO A VALLE DEL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA, A CONFINE CON LA PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. SU DETTA STRISCIA DI TERRENO LA PARTEACQUIRENTE PRENDE ATTO DELLA ESISTENZA DI UNA SERVITU' PER L'ESECUZIONE DI TUBAZIONI INTERRATE PER UTENZE DI TIPO CIVILE (FOGNATURA, TELEFONO, ACQUEDOTTO ENEL, ECC.), RELATIVE AI LOTTI CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 820 E 821 DEL FOGLIO 5. LA PARTE ACQUIRENTE HA IL DIRITTO DI PARCHEGGIARE SUL LATO SINISTRO DEL SUDETTO TRATTO DI STRADA, CON L'IMPEGNO DI NON OSTACOLARE IL TRANSITO A FAVORE DEI LOTTI INTERNI GIA' SOPRA MENZIONATI. IL TUTTO COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA MIO REP. 36.915 DEL 26 MAGGIO 2003 REGISTRATO A FORMIA IL 10 GIUGNO 2003 AL N. 1357/1V."

## PATTI

---

La zona non è servita dalla condotta del gas metano, pertanto le unità residenziali hanno dei bomboloni di gas comuni a più appartamenti dai quali prelevano gas.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile appare in mediocre stato manutentivo, rifinito con materiali ordinari e necessita di alcuni interventi di manutenzione, in particolar modo per quanto riguarda l'infiltrazione di umidità di risalita presente maggiormente sui muri della camera da letto e del corridoio. Inoltre occorre adeguare l'impianto elettrico non più a norma.

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali come le aree esterne e l'accesso al condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella trascrizione dell'atto di provenienza della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Notaio Liguori Gennaro del 04/07/2007 Rep 47767, viene espressamente riportata questa servitù a favore della Società acquirente: "LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E LA SOCIETA' ACQUIRENTE PRENDE ATTO DELL'ESISTENZA DI UNA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI POSA DI CONDUTTURE, LARGA ML 7,00 (SETTE), A PESO DELLE ATTIGUE PARTICELLE 822 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E 821 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL FOGLIO 5, DA ESERCITARSI SU STRADA ESISTENTE, UBICATA SUL LATO A VALLE DEL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA, A CONFINE CON LA PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. SU DETTA STRISCIA DI TERRENO LA PARTEACQUIRENTE PRENDE ATTO DELLA ESISTENZA DI UNA SERVITU' PER L'ESECUZIONE DI TUBAZIONI INTERRATE PER UTENZE DI TIPO CIVILE (FOGNATURA, TELEFONO, ACQUEDOTTO ENEL, ECC..), RELATIVE AI LOTTI CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 820 E 821 DEL FOGLIO 5. LA PARTE ACQUIRENTE HA IL DIRITTO DI PARCHEGGIARE SUL LATO SINISTRO DEL SUDDETTO TRATTO DI STRADA, CON L'IMPEGNO DI NON OSTACOLARE IL TRANSITO A FAVORE DEI LOTTI INTERNI GIA' SOPRA MENZIONATI. IL TUTTO COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA MIO REP. 36.915 DEL 26 MAGGIO 2003 REGISTRATO A FORMIA IL 10 GIUGNO 2003 AL N. 1357/1V."

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sull'appartamento oggetto di compravendita non sono emersi servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Appartamento facente parte di un complesso residenziale formato da due corpi di fabbrica, A e B per un totale di nove unità residenziali. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato nel fabbricato B la cui struttura portante è in cemento armato, le tamponature in laterizio.

Esposizione: Sud - Sud Ovest

Altezza interna utile 2,70 metri

Strutture verticali : telai in cemento armato

Solai: Latero-cemento

Copertura a tetto riportato

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: muratura a cassetta, intonaco e tinteggiatura

Pareti interne: forati, intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi interni ed esterni: Legno, doppio vetro, persiane in ferro.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia non rispondenti alle attuali normative

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria. I corpi scaldanti sono costituiti a elementi in alluminio. La zona non è servita da rete gas-metano, pertanto le caldaie vengono alimentate da bomboloni comuni a più unità immobiliari.

Terreno esclusivo: le due corti esclusive dell'appartamento sono poste sul lato davanti e sul lato posteriore del fabbricato. Quella posta davanti l'ingresso dell'abitazione è pavimentata in parte in ceramica e in parte in battuto di cemento, la corte posta nel retro dell'appartamento è delimitata ai lati da muretti di confine e in fondo da un muro di contenimento ed è sprovvista di pavimentazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1977 al 19/03/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Longis Giuseppe	26/03/1977	15296	1497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di LATINA	30/03/1977	4251	3696
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio di FORMIA	28/03/1977	958			
Dal 19/03/2008 al 29/11/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LIGUORI GENNARO	19/03/2008	48768	10770

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	28/03/2008	8728	5180
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUCA FABOZZI	29/11/2010	1108	876
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di LATINA	24/12/2010	31682	19659
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio di CASERTA	21/12/2010	7122	

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.

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 02/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 24/12/2010  
Reg. gen. 31683 - Reg. part. 6576  
Quota: 1/1



Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 62,50  
Percentuale interessi: 2,95 %  
Rogante: Notaio Fabozzi Luca  
Data: 29/11/2010  
N° repertorio: 1109  
N° raccolta: 877

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Latina il 13/12/2022  
Reg. gen. 33125 - Reg. part. 24583  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il complesso edilizio a destinazione residenziale, che comprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in Zona "B2" di Piano Regolatore Generale, "Fuori dal perimetro urbano di Fondi".

## **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 non risulta agibile.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e permessi edili associati al complesso edilizio edificato in Via Barilone composto da due corpi di Fabbrica A e B. Di seguito verranno riportati i titoli edilizi:

- Permesso a Costruire n. 1536 del 26/07/2007, titolo originario, per la realizzazione del compendio immobiliare formato da due corpi di fabbrica, denominati Corpo A e corpo B. L'appartamento oggetto di perizia è ubicato nel Corpo B.
- Permesso a Costruire n. 2262 del 17/12/2009, variante in corso d'opera per le seguenti modifiche: Modifica del fabbricato B per inserimento di terrazze sulle zone interne laterali.
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 15848/A del 14/04/2010, per realizzazione muri di contenimento e sistemazione esterna intorno ai corpi di fabbrica A e B.
- Comunicazione di fine lavori presentata in data 21/10/2010 prot. 41743/A;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 21/10/2010;
- In data data 03/07/2014 prot. 30239, il Comune di Fondi richiedeva documentazione ad integrazione della richiesta di Agibilità, ma non è stata rinvenuta nella pratica ulteriore documentazione a conclusione della

richiesta di Agibilità.

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione in Variante n. 2262 del 17/12/2009

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 496,19

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 496,19

Importo spese straordinarie già deliberate: € 432,38

Si allega prospetto rilasciato dall'amministratore di condominio.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Barilone n. 20  
Appartamento ubicato a Fondi (LT), Via Barilone n. 20, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno e corridoio. Completano il lotto due aree cortilizie esclusive. L'immobile è

ubicato in zona B2 di PRG (fuori dal perimetro urbano).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 914, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 77.780,00

#### GIUDIZIO DI STIMA

La stima del valore commerciale dell'immobile è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato. "Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione."

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto ricorso al seguente procedimento di stima:

Metodo di valore di mercato per confronto diretto.

Il valore determinato fornirà il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

Metodo di valore di mercato per confronto diretto, il più probabile valore di mercato sarà dato dalla formula:

$V_{m1} = \text{VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO}$

$SV_{mm} = \text{SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO}$

$S_f = \text{SUPERFICIE DEL FABBRICATO}$

$K_c = \text{COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE}$

DATI IN INGRESSO ricavati da: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, intervista ad Agenti immobiliari Professionali.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Fondi (LT) - Via Barilone n. 20	77,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 77.780,00	100,00%	€ 77.780,00
				Valore di stima:	€ 77.780,00

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.

**Pontinia, li 10/11/2023**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di acquisto immobile (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Estratto di mappa e visure catastali (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale e elaborato planimetrico (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 5 Google maps - Inquadramento foto aerea (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto allegato all'ultima Concessione (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria con ottici (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto conto debiti condominiali (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Giudizio di stima (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevute pec inviate alle parti (Aggiornamento al 10/11/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Barilone n. 20  
Appartamento ubicato a Fondi (LT), Via Barilone n. 20, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno e corridoio. Completano il lotto due aree cortilizie esclusive. L'immobile è ubicato in zona B2 di PRG (fuori dal perimetro urbano). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 914, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio a destinazione residenziale, che comprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in Zona "B2" di Piano Regolatore Generale, "Fuori dal perimetro urbano di Fondi".

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fondi (LT) - Via Barilone n. 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 914, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	77,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in mediocre stato manutentivo, rifinito con materiali ordinari e necessita di alcuni interventi di manutenzione, in particolar modo per quanto riguarda l'infiltrazione di umidità di risalita presente maggiormente sui muri della camera da letto e del corridoio. Inoltre occorre adeguare l'impianto elettrico non più a norma.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato a Fondi (LT), Via Barilone n. 20, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno e corridoio. Completano il lotto due aree cortilizie esclusive. L'immobile è ubicato in zona B2 di PRG (fuori dal perimetro urbano).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 24/12/2010  
Reg. gen. 31683 - Reg. part. 6576  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 62,50  
Percentuale interessi: 2,95 %  
Rogante: Notaio Fabozzi Luca  
Data: 29/11/2010  
N° repertorio: 1109  
N° raccolta: 877

### ***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Latina il 13/12/2022  
Reg. gen. 33125 - Reg. part. 24583  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura