

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 59/2021

****** Omissis **** contro **** Omissis ******

**CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. CLAUDIA MARZULLO**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

VERSIONE PRIVACY

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTI 1 - 2 - 3

IL C. T. U.

ARCH. CIRO SANNINO
VIA A. STRADELLA, 38
04100 - LATINA



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sannino Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni	28
Patti	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	36
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2020 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.888,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 169.907,35	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.924,00	40

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2°	42

INCARICO

In data 03/04/2021, il sottoscritto Arch. Sannino Ciro, con studio in Via della Stradella, 38 - 04100 - Latina (LT), email ciro.sannino595694@gmail.com, PEC ciro.sannino@archiworldpec.it, Tel. 347 7597426, Fax 0773 624911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2021 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 Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2°

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra

DESCRIZIONE

Appartamento posto al Piano Terra della palazzina situata in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT); al catasto al F. 17 p.lla 597 sub 7 cat. A2 cl. 4.
E' composta da 5,5 vani per una sup. catastale di mq.142 e una rendita di € 610,71.
Completa il 1° Lotto anche la corte esterna distinta con il sub 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Attualmente il bene risulta intestato alla esecutata sig.ra **** Omissis ****, la quale è deceduta il giorno 6 marzo.

Occorre quindi procedere alla denuncia di successione da parte degli eredi.

CONFINI

L'appartamento sub 7 confina: a destra con il corpo scala sub 6; a sinistra e sul retro con la corte sub 14; con l'unità al piano primo sub 8. Tutti intestati alla stessa ditta **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,70 mq	162,52 mq	1,00	162,52 mq	2,77 m	Terra
Cortile	290,00 mq	290,00 mq	0,18	52,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				214,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 03/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 597 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 8 20 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 6,99
Dal 03/11/1982 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 597 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0 8 20 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 6,99
Dal 21/10/2000 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 17, Part. 597, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Rendita € 355,06 Piano Terra
Dal 15/11/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 17, Part. 597, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Vani Rendita € 610,71 Piano Terra
Dal 30/04/2008 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 17, Part. 597, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 610,71 Piano Terra

La titolare catastale **** Omissis **** è deceduta in data 06/03/2021. Ad oggi non risulta essere stata presentata denuncia di successione dagli eredi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	17	597	7		A2	4	5,5	146 mq	610,71 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessario aggiornare la titolarità catastale in quanto la intestataria ** Omissis **** è deceduta in data 06/03/2021. Occorre quindi presentare denuncia di successione da parte degli eredi.**

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c.

Risulta inoltre esserci congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali

oggetto di pignoramento.

Tuttavia, al momento attuale, la titolare dei diritti reali del pignoramento, **** Omissis ****, risulta deceduta in data 06/03/2021.

Il bene pignorato rientrerà quindi nei cespiti ereditari, oggetto di denuncia di successione che gli eredi dovranno presentare presso l'Agenzia delle Entrate.

PATTI

Al momento attuale non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare che compone il lotto n° 1, è inserita al piano Terra della palazzina in via Provinciale San Magno n° 55.

L'intera palazzina si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono consigliati alcuni interventi manutentivi che ne migliorerebbero la qualità e la durata.

L'appartamento in questione, distinto al sub 7 della particella 597 del Foglio 17, è occupato da **** Omissis ****

che vi risiedeva con La madre, debitrice esecutata.

L'appartamento risulta organizzato e diviso in due porzioni, tenute separate da una porta interna a vetri, tenuta chiusa a chiave.

Pur risultando fruibile, si evidenzia la necessità di una manutenzione per migliorarne le caratteristiche di abitabilità e salubrità.

Le chiavi dell'appartamento, che ha più punti di accesso, uno dal corpo scala e 3 dalla corte comune, sono in possesso anche di **** Omissis ****.

Non risulta mai essere stato formalizzato un contratto di affitto o di comodato d'uso, per giustificare la detenzione del bene in questione da parte del sig. **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di mutuo ipotecario, rogante notaio Giuseppe Fucillo Rep. 8716 Racc. 4538 del 20/01/2014, trascritto in Conservatoria RR.II. al RG 1917 RP 120, l'unità immobiliare in questione, sub 7, è inserita in un edificio di maggior consistenza e condivide con le altre unità, alcuni spazi comuni, meglio evidenziati nell'Allegato B.

Oltre al corpo scala che mette in comunicazione i 3 livelli della palazzina e censito al sub 6, è in comune lo spazio esterno (corte) censito ai sub 10, 12 e 14. il sub 12 costituisce la tettoia posta sul retro utilizzata come magazzino ed è unita alla tettoia distinta in catasto al F. 17 p.la 597 sub 11.

Nella suddivisione dei lotti, il sottoscritto ha abbinato al sub 7 la corte esterna distinta al sub 14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è composto da 3 unità immobiliari inserite in una palazzina a 2 piani, con annessi una ampia corte esterna e una tettoia/deposito costituita da 2 sub distinti catastalmente.

Distinto al foglio 17 del Comune di Monte San Biagio, particella 597 sub 7, 8, 9, 11 e 12, si trova sulla via Provinciale San Magno n° 55, angolo via Carro (vedi ubicazione in Allegati alla CTU).

Il Lotto n° 1 è formato dall'appartamento posto al piano terra distinto al sub 7 e dalla corte esterna al sub 14.

L'appartamento in questione, così come l'intera palazzina, si presenta in discrete condizioni e risulta agibile e abitabile. Tuttavia sono consigliati alcuni interventi di manutenzione, finalizzati al miglioramento delle condizioni di abitabilità ed estetiche. La sua superficie è di circa mq. 160 complessivi (vedi in Allegati alla CTU foto da 7 a 21 e Allegato C).

La struttura è in muratura portante con solai in laterocemento; le pareti esterne sono in muratura di pietrame calcareo mentre i tramezzi interni sono realizzati in laterizio forato; tutte le pareti, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in monocottura di ceramica in tutte le stanze e in alcuni ambienti appare rialzata di un gradino; gli infissi sono parte in legno e parte in PVC a doppio vetro senza oscuranti; le porte interne sono del tipo a bussola in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V; il riscaldamento è limitato alla sola presenza di un camino nella zona soggiorno/pranzo; è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo spazio esterno dell'ampia corte, risulta spoglio, poco curato e pavimentato con brecciolino.

L'unità immobiliare è dotata di citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al piano terra sub 7, che compone il Lotto 1, risulta occupato dal sig. **** Omissis **** **** Omissis ****, sua mamma.

L'appartamento risulta suddiviso in due porzioni, separate da una porta tenuta chiusa (vedi in Allegati alla CTU foto da 13 a 16), le cui chiavi sono in possesso della sig.ra **** Omissis **** figlia della esecutata.

L'intera unità immobiliare appare libera e non occupata.

Ad oggi non sono attivi contratti di locazione o di comodato d'uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1976 al 03/11/1982	**** Omissis ****	Impianto Meccanografico del 01/01/1976			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/11/1982 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Voltura	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giuseppe Mazarella	22/11/1982			698982	6879
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2000 al 15/11/2007	**** Omissis ****			Successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004 al 31/10/2011	**** Omissis ****	Tipo Mappale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2007 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Variazione Toponomastica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/09/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 03/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/01/2014
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 457.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 20/01/2014
N° repertorio: 8716
N° raccolta: 4538

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 10/02/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire n° 2 formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue in relazione alla formalità da cancellare:

- Ipoteca Volontaria Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120: ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI tassa ipotecaria €35;
- Verbale di Pignoramento Immobile Reg. gen. 2818- Reg. part. 2046: ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI imposta ipotecaria €200 + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35, totale €294,00;

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera costruzione in cui è compresa l'unità immobiliare che costituisce il presente Lotto, ricade su di un lotto di terreno in Zona B3 di PRG. In tale zona, definita di ristrutturazione e completamento, vige un indice di fabbricabilità pari a 0.05 mc/mq su un lotto minimo di mq. 1.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'intera costruzione che compone i 3 Lotti, è stata costruita durante l'ultima guerra e ampliata nel 1955 in assenza di titolo edilizio.

In data 30/09/1986 con protocollo istanza n° 9477/86, fu presentata da **** Omissis **** istanza di Condono edilizio ai sensi della L.47/1985, con MOD. 47/85-A, n° progressivo 0651028010/1 per opere ad uso residenziale e con MOD. 47/85-B per opere ad uso non residenziale.

In data 22/05/1997 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 62.

Come si evince dagli atti presenti presso il Comune di Monte San Biagio, la concessione 62 del 22/05/1997, è riferita a una costruzione a 2 piani con magazzini al piano terra e appartamento al primo piano. Il sottotetto non abitabile, non viene citato nella richiesta di concessione in sanatoria.

Nel corso del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, si è potuto constatare l'attuale difformità dell'intero fabbricato dalla Concessione in Sanatoria (vedi "ALLEGATO E" in allegati alla CTU).

~~n particolare l'unità immobiliare del Lotto 1 è difforme dalla concessione in quanto ha una diversa distribuzione planimetrica e una diversa destinazione d'uso~~

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'immobile al piano terra, distinto al sub 7 del F. 17 p.la 597, che compone il Lotto 1, risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.

La destinazione d'uso dell'intero piano terra per cui è stata rilasciata la concessione in sanatoria è Magazzino, mentre questa unità immobiliare, con modifiche non autorizzate da atti amministrativi edilizi, è stata adibita ad abitazione, risultando quindi difforme dalla Concessione in Sanatoria n° 62 sia planimetricamente che come destinazione d'uso (vedi ALLEGATO E in Allegati alla CTU).

Pur avendo le caratteristiche per essere adibita ad abitazione, appare difficilmente sanabile a causa del fatto che, sorgendo in zona B3 di PRG, è soggetta al lotto minimo di mq. 1000,00 e a una volumetria pari a 0,5mc./mq.

Nel caso in questione, il lotto di terreno su cui sorge è di mq. 820,00 e la attuale volumetria complessiva della palazzina è pari a circa mc. 1.200, superiore ai mc. 1.115,00 concessi in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo

DESCRIZIONE

Appartamento al Primo Piano della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 8 - cat. A2 cl. 4, vani 7, sup. Catastale mq 155,00, rendita € 777,27. Abbinato al 2° lotto abbiamo la tettoia a deposito/magazzino distinta al sub 11 e la corte esterna distinta con il sub 13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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)

Attualmente il bene risulta intestato alla esecutata sig.ra **** Omissis ****, la quale è deceduta il giorno 6 marzo 2021.

Si evidenzia la necessità di procedere alla denuncia di successione da parte degli eredi.

CONFINI

L'appartamento sub 8 in questione, confina: a destra con il corpo scala sub 6; con l'unità al piano terra sub 7; con l'unità al piano secondo sub 9. Tutti intestati alla stessa ditta **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,70 mq	162,52 mq	1,00	162,52 mq	2,86 m	
Terrazza	37,68 mq	37,68 mq	0,25	9,42 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	51,15 mq	51,15 mq	0,18	9,21 mq	3,55 m	Terra
Cortile	175,00 mq	175,00 mq	0,18	31,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				212,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 03/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 597 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 8 20 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 6,99
Dal 03/11/1982 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 597 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0 8 20 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 6,99
Dal 21/10/2000 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 597, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 777,27 Piano 1°
Dal 15/11/2007 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 597, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 777,27 Piano 1°

La titolare catastale **** Omissis **** è deceduta in data 06/03/2021. Ad oggi non risulta essere stata presentata denuncia di successione dagli eredi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	597	8		A2	4	7 vani	155 mq	777,27 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessario aggiornare la titolarità catastale in quanto la intestataria ** Omissis **** è deceduta in data 06/03/2021. Occorre quindi presentare denuncia di successione da parte degli eredi.**

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c.

Risulta inoltre esserci congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Tuttavia, al momento attuale, la titolare dei diritti reali del pignoramento, **** Omissis ****, risulta deceduta in data 06/03/2021.

Il bene pignorato rientrerà quindi nei cespiti ereditari, oggetto di denuncia di successione che gli eredi dovranno presentare presso l'Agenzia delle Entrate.

PATTI

Al momento attuale non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare che compone il lotto n° 2, è inserita al 1° piano della palazzina in via Provinciale San Magno n° 55.

L'intera palazzina si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono consigliati alcuni interventi manutentivi che ne migliorerebbero la qualità e la durata.

L'appartamento in questione, distinto al sub 8 della particella 597 del Foglio 17, è occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** che vi risiedono con i loro 3 figli.

Pur non essendo mai stato formalizzato un contratto di affitto o di comodato d'uso, i sig.ri **** Omissis ****, risiedono presso l'unità immobiliare in oggetto da circa 24 anni, come affermato da loro stessi nel corso del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di mutuo ipotecario, rogante notaio Giuseppe Fuccillo Rep. 8716 Racc. 4538 del 20/01/2014, trascritto in Conservatoria RR.II. al RG 1917 RP 120, l'unità immobiliare sub 8 che costituisce il Lotto n° 2, è inserita in un edificio a 2 piani di maggior consistenza e condivide con le altre unità, alcuni spazi comuni, meglio evidenziati nell'Allegato B.

Oltre al corpo scala che mette in comunicazione i 3 livelli della palazzina e censito al sub 6, è in comune lo spazio esterno (corte) censito ai sub 13 il sub 11, che costituisce la tettoia posta sul retro utilizzata come magazzino, unita alla tettoia distinta in catasto al F. 17 p.la 597 sub 12.

Nella determinazione dei lotti il sottoscritto CTU ha abbinato al sub 8 la tettoia distinta al sub 11 e la corte sub 13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è composto da 3 unità immobiliari inserite in una palazzina a 2 piani, con annessi una ampia corte esterna e una tettoia/deposito costituita da 2 sub distinti catastalmente.

Distinto al foglio 17 del Comune di Monte San Biagio, particella 597 sub 7, 8, 9, 11 e 12, si trova sulla via Provinciale San Magno n° 55, angolo via Carro (Vedi in Allegati alla CTU).

Il Lotto n° 2 in questione, è formato dall'appartamento posto al piano primo distinto al sub 8, dalla tettoia/deposito sub 11 e dalla corte esterna al sub 13 (Vedi in Allegati alla CTU foto da 22 a 31 e Allegato D).

L'appartamento in questione, così come l'intera palazzina, si presenta in discrete condizioni e risulta agibile e abitabile. Tuttavia sono consigliati alcuni interventi di manutenzione sulla parte esterna, finalizzati al miglioramento delle condizioni di abitabilità ed estetiche. La sua superficie è di circa mq. 172 complessivi.

La struttura è in muratura portante con solai in laterocemento; le pareti esterne sono in muratura di pietrame calcareo mentre i tramezzi interni sono realizzati in laterizio forato; tutte le pareti, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in monocottura di ceramica in tutte le stanze; gli infissi sono in legno con persiane oscuranti sempre in legno; le porte interne sono del tipo a bussola in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V; il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna che produce anche acqua calda sanitaria, è presente anche un camino nella zona soggiorno/pranzo.

La tettoia esterna è uno spazio utilizzato come deposito, non suddiviso e lasciato aperto sul fronte verso la palazzina, dove è stato realizzato anche un forno esterno (Vedi foto 30 e 31 in allegati).

Lo spazio esterno dell'ampia corte, risulta curato e sono presenti alcune piante ornamentali, è pavimentato con battuta di cemento.

L'unità immobiliare è dotata di citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al primo piano distinto al sub 8, facente parte del Lotto 2, è occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutata oggi deceduta, che vi risiede con la moglie **** Omissis **** e i loro 3 figli.

A oggi non sono attivi contratti di locazione o di comodato d'uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2000 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2007 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Variazione Toponomastica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/09/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 03/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/01/2014
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 457.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 20/01/2014
N° repertorio: 8716
N° raccolta: 4538

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 10/02/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera costruzione in cui è compresa l'unità immobiliare che costituisce il presente Lotto, ricade su di un lotto di terreno in Zona B3 di PRG. In tale zona, definita di ristrutturazione e completamento, vige un indice di fabbricabilità pari a 0.05 mc/mq su un lotto minimo di mq. 1.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'intera costruzione che compone i 3 Lotti, è stata costruita durante l'ultima guerra e ampliata nel 1955 in assenza di titolo edilizio.

In data 30/09/1986 con protocollo istanza n° 9477/86, fu presentata da **** Omissis **** istanza di Condono edilizio ai sensi della L.47/1985, con MOD. 47/85-A, n° progressivo 0651028010/1 per opere ad uso residenziale e con MOD. 47/85-B per opere ad uso non residenziale.

In data 22/05/1997 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 62.

Come si evince dagli atti presenti presso il Comune di Monte San Biagio, la concessione 62 del 22/05/1997, è riferita a una costruzione a 2 piani con magazzini al piano terra e appartamento al primo piano. Il sottotetto

non abitabile, non viene citato nella richiesta di concessione in sanatoria.

Nel corso del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, si è potuto constatare l'attuale difformità dell'intero fabbricato dalla Concessione in Sanatoria (vedi "ALLEGATO E" in allegati alla CTU).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'immobile al piano primo, distinto al sub 8 del F. 17 p.lla 597, che compone il Lotto 2, risulta occupato dal sig. **** Omissis **** che vi risiede con la moglie **** Omissis **** e i loro 3 figli.

La destinazione d'uso dell'intero piano primo per cui è stata rilasciata la concessione in sanatoria è coerente con l'attuale destinazione cui è stato adibito l'intero piano. Tuttavia sono state eseguite alcune modifiche (vedi ALLEGATO E in Allegati alla CTU) non autorizzate da atti amministrativi edilizi, ma che possono essere sanati in quanto le modifiche non riguardano un aumento di volumetria, non modificano la sagoma dell'edificio e non modificano la destinazione d'uso dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento al Piano secondo della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 9 - cat. A2 cl. 2, vani 6, sup. Catastale mq 142,00, rendita € 464,81. Completa il 3° Lotto anche la tettoia magazzino distinta con il sub 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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)

Attualmente il bene risulta intestato alla esecutata sig.ra **** Omissis ****, la quale è deceduta il giorno 6 marzo 2021.

Occorre quindi procedere alla denuncia di successione da parte degli eredi.

CONFINI

L'appartamento sub 9 in questione, confina: a destra con il corpo scala sub 6; con l'unità al piano primo sub 8; con l'area di sedime della corte comune al piano terra sub 14. Tutti intestati alla stessa ditta **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	109,13 mq	142,87 mq	0,33	47,15 mq	1,60 m	secondo

Terrazza	41,79 mq	41,79 mq	0,40	16,72 mq	0,00 m	secondo
Locale di deposito	51,15 mq	51,15 mq	0,18	9,21 mq	3,55 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel sottotetto in questione, pur avendo come destinazione locale tecnico, è stato ricavato un appartamento suddiviso e arredato come abitazione. Tuttavia, l'altezza media pari a m. 1,60, con altezza al colmo di m. 2,40 sul laterale fronte strada m. 0,95 e sul retro m. 0,60, rendono l'unità priva di agibilità e quindi non abitabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 03/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 8 20 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 6,99
Dal 03/11/1982 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 597 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0 8 20 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 6,99
Dal 21/10/2000 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 597, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano 2°
Dal 15/11/2007 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 597, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 464,81 Piano 2°

La titolare catastale **** Omissis **** è deceduta in data 06/03/2021.

Ad oggi non risulta ancora essere stata presentata denuncia di successione da parte degli eredi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	597	9		A2	2	6 vani	142 mq	464,81 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessario aggiornare la titolarità catastale in quanto la intestataria ** Omissis **** è deceduta in data 06/03/2021. Occorre quindi presentare denuncia di successione da parte degli eredi.**

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c.

Risulta inoltre esserci congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Tuttavia, al momento attuale, la titolare dei diritti reali del pignoramento, **** Omissis ****, risulta deceduta in data 06/03/2021.

Il bene pignorato rientrerà quindi nei cespiti ereditari, oggetto di denuncia di successione che gli eredi dovranno presentare presso l'Agenzia delle Entrate.

PATTI

Al momento attuale non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare che compone il lotto n° 3, è inserita al 2° piano della palazzina in via Provinciale San Magno n° 55.

L'intera palazzina si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono consigliati alcuni interventi manutentivi che ne migliorerebbero la qualità e la durata.

L'appartamento in questione, distinto al sub 9 della particella 597 del Foglio 17, risulta essere in possesso di **** Omissis ****, pur non essendo mai stato formalizzato un contratto di affitto o di comodato d'uso.

Questa unità è costituita dal piano mansardato della palazzina che, pur essendo stata predisposta e organizzata per essere abitata, non ha le caratteristiche tecniche e strutturali di abitabilità, avendo una altezza media di soli 1,60 metri.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di mutuo ipotecario, rogante notaio Giuseppe Fuccillo Rep. 8716 Racc. 4538 del 20/01/2014, trascritto in Conservatoria RR.II. al RG 1917 RP 120, l'unità immobiliare in questione, distinta al sub 9 e facente parte del Lotto n° 3, è posta al 2° piano di un edificio di maggior consistenza e condivide con le altre unità, alcuni spazi comuni, meglio evidenziati nell'Allegato B.

Oltre al corpo scala che mette in comunicazione i 3 livelli della palazzina e censito al sub 6, è in comune lo spazio esterno (corte) censito ai sub 10, 12 e 14. il sub 12 costituisce la tettoia posta sul retro utilizzata come magazzino ed è unita alla tettoia distinta in catasto al F. 17 p.la 597 sub 11.

Nella suddivisione dei lotti, il sottoscritto ha abbinato al sub 9 la tettoia distinta al sub 12.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è composto da 3 unità immobiliari inserite in una palazzina a 2 piani, con annessi una ampia corte esterna e una tettoia/deposito costituita da 2 sub distinti catastalmente.

Distinto al foglio 17 del Comune di Monte San Biagio, particella 597 sub 7, 8, 9, 11 e 12, si trova sulla via Provinciale San Magno n° 55, angolo via Carro.

Il Lotto n° 3 in questione, è formato dall'appartamento posto al piano secondo distinto al sub 9 e dalla tettoia/deposito sub 12.

L'appartamento in questione, così come l'intera palazzina, si presenta in discrete condizioni, tuttavia sono consigliati alcuni interventi di manutenzione sulla parte esterna ed interna, finalizzati al miglioramento delle condizioni di abitabilità ed estetiche. La sua superficie è di circa mq. 160 complessivi, tuttavia la sua altezza media pari a m 1,60

con un punto di altezza massima al colmo di m. 2,40, la rendono priva delle caratteristiche di abitabilità anche se gli spazi interni sono stati organizzati e distribuiti come una unità residenziale (vedi in Allegati alla CTU foto da 33 a 44 e Allegato D).

La struttura è in muratura portante con copertura a falde inclinate in laterocemento e soprastante manto di tegole in cotto; le pareti esterne sono in muratura di pietrame calcareo mentre i tramezzi interni sono realizzati in laterizio forato; tutte le pareti, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in monocottura di ceramica in tutte le stanze; gli infissi sono in legno con persiane oscuranti sempre in legno; le porte interne sono del tipo a bussola in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V; il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna che produce anche acqua calda sanitaria, è presente anche un camino nella zona soggiorno/pranzo.

La tettoia esterna è uno spazio utilizzato come deposito, non suddiviso e lasciato aperto sul fronte verso la palazzina Vedi foto 30 e 44 in allegati).

L'unità immobiliare è dotata di citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile al piano secondo sub 9, che compone il Lotto 3, risulta occupato dal sig. **** Omissis **** figlio della esecutata oggi deceduta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2000 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/11/2007 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Variazione Toponomastica	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	20/09/2011				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 03/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/01/2014
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 457.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 20/01/2014
N° repertorio: 8716
N° raccolta: 4538

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 10/02/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire n° 2 formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue in relazione alla formalità da cancellare:

- Ipoteca Volontaria Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120: ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI tassa ipotecaria €35;
- Verbale di Pignoramento Immobile Reg. gen. 2818- Reg. part. 2046: ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI imposta ipotecaria €200 + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35, totale €294,00;

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera costruzione in cui è compresa l'unità immobiliare che costituisce il presente Lotto, ricade su di un lotto di terreno in Zona B3 di PRG. In tale zona, definita di ristrutturazione e completamento, vige un indice di fabbricabilità pari a 0.05 mc/mq su un lotto minimo di mq. 1.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'intera costruzione che compone i 3 Lotti, è stata costruita durante l'ultima guerra e ampliata nel 1955 in assenza di titolo edilizio.

In data 30/09/1986 con protocollo istanza n° 9477/86, fu presentata da **** Omissis **** istanza di Condono edilizio ai sensi della L.47/1985, con MOD. 47/85-A, n° progressivo 0651028010/1 per opere ad uso residenziale e con MOD. 47/85-B per opere ad uso non residenziale.

In data 22/05/1997 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 62.

Come si evince dagli atti presenti presso il Comune di Monte San Biagio, la concessione 62 del 22/05/1997, è riferita a una costruzione a 2 piani con magazzini al piano terra e appartamento al primo piano. Il sottotetto non abitabile, non viene citato nella richiesta di concessione in sanatoria.

Nel corso del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, si è potuto constatare l'attuale difformità dell'intero fabbricato dalla Concessione in Sanatoria (vedi "ALLEGATO E" in allegati alla CTU).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'immobile al 2° piano, distinto al sub 9 del F. 17 p.la 597, che compone il Lotto 3, risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.

L'intero piano 2° non ha alcuna destinazione d'uso essendo identificato come sottotetto non abitabile, mentre questa unità immobiliare, con modifiche non autorizzate da atti amministrativi edilizi, è stata adibita ad abitazione e risulta quindi difforme dalla Concessione in Sanatoria n° 62.

Pur essendo arredata e attrezzata come una abitazione, non appare sanabile a causa del fatto che, oltre a non avere una altezza adeguata per essere dichiarata abitabile (la sua altezza media è di soli cm 150,00), sorgendo in zona B3 di PRG, è soggetta al lotto minimo di mq. 1000,00 e a una volumetria pari a 0,5mc./mq.

Nel caso in questione, il lotto di terreno su cui sorge è di mq. 820,00 e la attuale volumetria complessiva della palazzina è pari a circa mc. 1.200, superiore ai mc. 1.115,00 concessi in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la formazione dei lotti, il sottoscritto si è riferito a quanto riportato nell'Atto di Mutuo notaio Fuccillo Giuseppe, Rep. 8716 Rac. 4538, registrato a Latina il 21/01/20141 al n° 777/LT, dove tra l'altro, vengono individuate le parti comuni associate ai singoli lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra. Appartamento posto al Piano Terra della palazzina situata in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT); al catasto al F. 17 p.la 597 sub 7 cat. A2 cl. 4. E' composta da 5,5 vani per una sup. catastale di mq.142 e una rendita di € 610,71. Completa il 1° Lotto anche la corte esterna distinta con il sub 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 171.776,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile - caratteristiche e peculiarità della zona e relativa facilità di raggiungimento - stato di manutenzione, conservazione - finitura e confort - consistenza - suoi dati metrici - regolarità geometrica della forma - mancanza o sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame, tenendo anche conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", oltre a quanto emerso da interviste ad agenzie immobiliari della zona.

I diversi dati raccolti hanno permesso di procedere alla valutazione richiesta, tenendo in debito conto tutti i parametri specifici dell'unità in esame e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare; per la quantificazione di tale valore si ricorre al metodo di stima sintetico - comparativo basato sull'applicazione del parametro "mq. di superficie utile" di valore unitario determinato sinteticamente. Valutato inoltre l'aspetto tecnico ed architettonico, lo stato tecnologico degli impianti, esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali, considerando i prezzi attualmente correnti in zona e in zone di similare valenza, il valore di stima viene determinato in € 800,00/mq. che, moltiplicato per la superficie convenzionale pari a mq. 214,72, determina il valore complessivo dell'immobile pari a € 171.776,00.

Tuttavia bisogna considerare alcuni parametri riduttivi a causa della impossibilità di sanare la difformità dalla Concessione in sanatoria e che vincola l'unità immobiliare alla destinazione d'uso a magazzino, pur avendo le caratteristiche abitative.

Altro parametro riduttivo è rappresentato dalla necessità di eseguire alcune opere di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio (facciate esterne).

Si ritiene quindi di applicare una riduzione del 50% del prezzo a metro quadrato sopra individuato: € 800/mq x 0,5 = € 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra	214,72 mq	800,00 €/mq	€ 171.776,00	100,00%	€ 171.776,00
				Valore di stima:	€ 171.776,00

Valore di stima: € 171.776,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
impossibilità di sanare la difformità dalla Concessione e necessità di eseguire alcune opere di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio	50,00	%

Valore finale di stima: € 85.888,00

Abbiamo quindi la stima finale del bene appartenente al 1° lotto, dato da: mq. 214,72 x € 400,00 = € 85.888,00, che rappresenta il pezzo a base d'asta per il 1° Lotto.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo**

Appartamento al Primo Piano della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 8 - cat. A2 cl. 4, vani 7, sup. Catastale mq 155,00, rendita € 777,27. Abbinato al 2° lotto abbiamo la tettoia a deposito/magazzino distinta al sub 11 e la corte esterna distinta con il sub 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.752,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile - caratteristiche e peculiarità della zona e relativa facilità di raggiungimento - stato di manutenzione, conservazione - finitura e confort - consistenza - suoi dati metrici - regolarità geometrica della forma - mancanza o sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame, tenendo anche conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", oltre a quanto emerso da interviste ad agenzie immobiliari della zona.

I diversi dati raccolti hanno permesso di procedere alla valutazione richiesta, tenendo in debito conto tutti i parametri specifici dell'unità in esame e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare; per la quantificazione di tale valore si ricorre al metodo di stima sintetico - comparativo basato sull'applicazione del parametro "mq. di superficie utile" di valore unitario determinato sinteticamente. Valutato inoltre l'aspetto tecnico ed architettonico, lo stato tecnologico degli impianti, esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali, considerando i prezzi attualmente correnti in zona e in zone di similare valenza, il valore di stima viene determinato in € 850,00/mq. che, moltiplicato per la superficie convenzionale pari a mq. 212,65, determina il valore complessivo dell'immobile pari a € 180.752,50.

Tuttavia bisogna considerare alcuni parametri riduttivi a causa della necessità di sanare la parziale difformità dalla Concessione in sanatoria, attraverso la presentazione di una CILA TARDIVA.

Altro parametro riduttivo è rappresentato dalla necessità di eseguire alcune opere di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio (facciate esterne).

Si ritiene equo quindi una riduzione del 6% del prezzo a metro quadrato sopra individuato: € 850/mq x 0,94 = € 799,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo	212,65 mq	850,00 €/mq	€ 180.752,50	100,00%	€ 180.752,50
				Valore di stima:	€ 180.752,50

Valore di stima: € 180.752,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
necessità di presentazione di una CILA TARDIVA e di eseguire alcune opere di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio (facciate esterne).	6,00	%

Valore finale di stima: € 169.907,35

Abbiamo quindi la stima finale del bene appartenente al 2° lotto, dato da: mq. 212,65 x € 799,00 = € 169.907,35, che rappresenta il pezzo a base d'asta per il 2° Lotto.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2° Appartamento al Piano secondo della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 9 - cat. A2 cl. 2, vani 6, sup. Catastale mq 142,00, rendita € 464,81. Completa il 3° Lotto anche la tettoia magazzino distinta con il sub 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.810,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile - caratteristiche e peculiarità della zona e relativa facilità di raggiungimento - stato di manutenzione, conservazione - finitura e confort - consistenza - suoi dati metrici - regolarità geometrica della forma - mancanza o sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame, tenendo anche conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", oltre a quanto emerso da interviste ad agenzie immobiliari della zona.

I diversi dati raccolti hanno permesso di procedere alla valutazione richiesta, tenendo in debito conto tutti i parametri specifici dell'unità in esame e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare; per la quantificazione di tale valore si ricorre al metodo di stima sintetico - comparativo basato sull'applicazione del parametro "mq. di superficie utile" di valore unitario determinato sinteticamente. Valutato inoltre l'aspetto tecnico ed architettonico, lo stato tecnologico degli impianti, esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali, considerando i prezzi attualmente correnti in zona e in zone di similare valenza, il valore di stima viene determinato in € 750,00/mq. che, moltiplicato per la superficie convenzionale pari a mq. 73,08, determina il valore complessivo dell'immobile pari a € 54.810,00.

Tuttavia bisogna considerare alcuni parametri riduttivi a causa della impossibilità di sanare la difformità dalla Concessione in sanatoria e che considera l'unità immobiliare a sottotetto non abitabile, pur avendo le caratteristiche di una abitazione.

Altro parametro riduttivo è rappresentato dalla necessità di eseguire alcune opere di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio (facciate esterne).

Si ritiene quindi di applicare una riduzione del 60% del prezzo a metro quadrato sopra individuato: € 750/mq x 0,6 = € 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2°	73,08 mq	750,00 €/mq	€ 54.810,00	100,00%	€ 54.810,00
				Valore di stima:	€ 54.810,00

Valore di stima: € 54.810,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
impossibilità di sanare la difformità dalla Concessione + non abitabilità + manutenzione sulle parti comuni dell'edificio	60,00	%

Valore finale di stima: € 21.924,00

Abbiamo quindi la stima finale del bene appartenente al 3° lotto, dato da: $\text{mq. } 73,08 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 21.924,00$, che rappresenta il pezzo a base d'asta per il 3° Lotto.

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.

Latina, li 07/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sannino Ciro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra
Appartamento posto al Piano Terra della palazzina situata in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT); al catasto al F. 17 p.lla 597 sub 7 cat. A2 cl. 4. E' composta da 5,5 vani per una sup. catastale di mq.142 e una rendita di € 610,71. Completa il 1° Lotto anche la corte esterna distinta con il sub 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera costruzione in cui è compresa l'unità immobiliare che costituisce il presente Lotto, ricade su di un lotto di terreno in Zona B3 di PRG. In tale zona, definita di ristrutturazione e completamento, vige un indice di fabbricabilità pari a 0.05 mc/mq su un lotto minimo di mq. 1.000,00.

Prezzo base d'asta: € 85.888,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo
Appartamento al Primo Piano della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 8 - cat. A2 cl. 4, vani 7, sup. Catastale mq 155,00, rendita € 777,27. Abbinato al 2° lotto abbiamo la tettoia a deposito/magazzino distinta al sub 11 e la corte esterna distinta con il sub 13.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera costruzione in cui è compresa l'unità immobiliare che costituisce il presente Lotto, ricade su di un lotto di terreno in Zona B3 di PRG. In tale zona, definita di ristrutturazione e completamento, vige un indice di fabbricabilità pari a 0.05 mc/mq su un lotto minimo di mq. 1.000,00.

Prezzo base d'asta: € 169.907,35

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2°
Appartamento al Piano secondo della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 9 - cat. A2 cl. 2, vani 6, sup. Catastale mq 142,00, rendita € 464,81. Completa il 3° Lotto anche la tettoia magazzino distinta con il sub 12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera costruzioni in cui è compresa l'unità immobiliare che costituisce il presente Lotto, ricade su di un lotto di terreno in Zona B3 di PRG. In tale zona, definita di ristrutturazione e completamento, vige un indice di fabbricabilità pari a 0.05 mc/mq su un lotto minimo di mq. 1.000,00.

Prezzo base d'asta: € 21.924,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.888,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Provinciale San Magno n° 55, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	214,72 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare che compone il lotto n° 1, è inserita al piano Terra della palazzina in via Provinciale San Magno n° 55. L'intera palazzina si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono consigliati alcuni interventi manutentivi che ne migliorerebbero la qualità e la durata. L'appartamento in questione, distinto al sub 7 della particella 597 del Foglio 17, è occupato da **** Omissis **** che vi risiedeva con La madre, debitrice esecutata. L'appartamento risulta organizzato e diviso in due porzioni, tenute separate da una porta interna a vetri, tenuta chiusa a chiave. Pur risultando fruibile, si evidenzia la necessità di una manutenzione per migliorarne le caratteristiche di abitabilità e salubrità. Le chiavi dell'appartamento, che ha più punti di accesso, uno dal corpo scala e 3 dalla corte comune, sono in possesso anche di **** Omissis ****. Non risulta mai essere stato formalizzato un contratto di affitto o di comodato d'uso, per giustificare la detenzione del bene in questione da parte del sig. **** Omissis ****.		
Descrizione:	Appartamento posto al Piano Terra della palazzina situata in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT); al catasto al F. 17 p.lla 597 sub 7 cat. A2 cl. 4. E' composta da 5,5 vani per una sup. catastale di mq.142 e una rendita di € 610,71. Completa il 1° Lotto anche la corte esterna distinta con il sub 14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al piano terra sub 7, che compone il Lotto 1, risulta occupato dal sig. **** Omissis ****Barlone Maria Assunta##, sua mamma. L'appartamento risulta suddiviso in due porzioni, separate da una porta tenuta chiusa (vedi in Allegati alla CTU foto da 13 a 16), le cui chiavi sono in possesso della sig.ra **** Omissis **** figlia della esecutata. L'intera unità immobiliare appare libera e non occupata. Ad oggi non sono attivi contratti di locazione o di comodato d'uso.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.907,35

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - via Provinciale San Magno n° 55, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	212,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare che compone il lotto n° 2, è inserita al 1° piano della palazzina in via Provinciale San Magno n° 55. L'intera palazzina si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono consigliati alcuni interventi manutentivi che ne migliorerebbero la qualità e la durata. L'appartamento in questione, distinto al sub 8 della particella 597 del Foglio 17, è occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** che vi risiedono con i loro 3 figli. Pur non essendo mai stato formalizzato un contratto di affitto o di comodato d'uso, i sig.ri **** Omissis ****, risiedono presso l'unità immobiliare in oggetto da circa 24 anni, come		

	affermato da loro stessi el corso del sopralluogo.
Descrizione:	Appartamento al Primo Piano della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 8 - cat. A2 cl. 4, vani 7, sup. Catastale mq 155,00, rendita € 777,27. Abbinato al 2° lotto abbiamo la tettoia a deposito/magazzino distinta al sub 11 e la corte esterna distinta con il sub 13.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento al primo piano distinto al sub 8, facente parte del Lotto 2, è occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutata oggi deceduta, che vi risiede con la moglie **** Omissis **** e i loro 3 figli. A oggi non sono attivi contratti di locazione o di comodato d'uso.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.924,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via provinciale San Magno n° 55, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 597, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	73,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare che compone il lotto n° 3, è inserita al 2° piano della palazzina in via Provinciale San Magno n° 55. L'intera palazzina si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono consigliati alcuni interventi manutentivi che ne migliorerebbero la qualità e la durata. L'appartamento in questione, distinto al sub 9 della particella 597 del Foglio 17, risulta essere in possesso di **** Omissis ****, pur non essendo mai stato formalizzato un contratto di affitto o di comodato d'uso. Questa unità è costituita dal piano mansardato della palazzina che, pur essendo stata predisposta e organizzata per essere abitata, non ha le caratteristiche tecniche e strutturali di abitabilità, avendo una altezza media di soli 1,60 metri.		
Descrizione:	Appartamento al Piano secondo della palazzina sita in via Provinciale San Magno n° 55 a Monte San Biagio (LT). Distinto in Catasto al F. 17 p.lla 597 sub 9 - cat. A2 cl. 2, vani 6, sup. Catastale mq 142,00, rendita € 464,81. Completa il 3° Lotto anche la tettoia magazzino distinta con il sub 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA PROVINCIALE SAN MAGNO
N° 55, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/01/2014
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 457.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 20/01/2014
N° repertorio: 8716
N° raccolta: 4538

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 10/02/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA PROVINCIALE SAN MAGNO
N° 55, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/01/2014
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 457.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %

Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 20/01/2014
N° repertorio: 8716
N° raccolta: 4538

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 10/02/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA PROVINCIALE SAN MAGNO
N° 55, PIANO 2°**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/01/2014
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 457.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 20/01/2014
N° repertorio: 8716
N° raccolta: 4538

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 10/02/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura