
TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 81/2021

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Alessandra LULLI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Riccardo VAVINI

Via Cesare Battisti n. 6

04100 - Latina (LT)

Cell: 328.4879446

e-mail: ing.riccardo.vavini@gmail.com

p.e.c.: riccardo.vavini@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
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.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

In data 29/11/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Riccardo Vavini, con studio in Via Cesare Battisti, 6 - 04100 - Latina (LT), email: ing.riccardo.vavini@gmail.com, P.E.C.: riccardo.vavini@ingpec.eu, Tel.: 328/4879446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Plinio il Vecchio n. 86, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto, è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva di circa mq. 1.883, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Cisterna di Latina e disposto al solo piano terra, raggiungibile attraverso una traversa di Via Plinio il Vecchio.

L'abitazione risulta composta da un ingresso, il quale funge anche da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte, da un soggiorno - sala da pranzo - angolo cottura, da un bagno e da due camere da letto.

Il tutto come si evince nel rilievo grafico dello stato dei luoghi che si allega.

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** - Abitazione ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Plinio il Vecchio n. 86, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile a firma del Dott. Antonino FERRARA, notaio presso i Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 03.05.2021 ai numeri 10627/8068.



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)

L'Esecutato risulta essere di stato civile libero, ne risulta essere in possesso di Partiva IVA ne risulta essere imprenditore (vedi verbale di 1° sopralluogo del 21/07/2022 e Certificato Contestuale).

Si precisa che l'immobile di cui trattasi è pervenuto all'esecutato, con atto di compravendita del 08.06.2018 al rogito del notaio Giuseppe CELESTE di Latina (LT), rep. 86667 rac. 34613, trascritto a Latina il 15.06.2018 ai nn. 14250/10120.

CONFINI

L'immobile de quo confina a sud con la richiamata traversa di Via Plinio il Vecchio, a nord con la particella 235, a est con la particella 161 e a ovest con la particella 69, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,76 mq	68,64 mq	1,00	68,64 mq	2,80 m	Terra
Giardino	1883,00 mq	1883,00 mq	0,05	94,15 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				162,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non sono state oggetto di valutazione le consistenze relative ai box cani, alla tettoia e al portico rilevati in loco in quanto sono da considerarsi abusivi e accertati non sanabili in quanto la ragione del credito (iscrizione di ipoteca volontaria del 15/06/2018) è successiva all'ultima Legge di condono edilizio.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2008 al 29/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 194 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano Terra
Dal 29/07/2011 al 08/06/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 194 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano Terra
Dal 08/06/2018 al 28/07/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 194 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 105 mq Rendita € 206,58 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	173	194			A3	2	4	105 mq	206,58 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il lato nord dell'abitazione risulta essere più corto di cm. 20 rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 15/12/2008 in atti.

L'altezza interna rilevata è pari a cm. 280 a differenza dell'altezza interna pari a cm. 300 riportata in atti.

A seguito di lavori di ristrutturazione interna dell'abitazione è stato installato un pannello di coibentazione lungo tutto il perimetro interno delle pareti ed è stato inoltre spostato l'angolo cottura dalla parete nord alla parete sud del locale soggiorno/pranzo.

A seguito di lavori di nuova costruzione sono stati realizzati:

Un Portico, con struttura metallica e copertura con pannelli isopan, in aderenza all'Abitazione.

N. 9 box cani e n. 1 locale deposito, con struttura mista in metallo e pannelli isopan e copertura mista in pannelli di lamiera grecata e pannelli isopan, lungo il confine nord del lotto di proprietà.

E' stata inoltre realizzata una tettoia per ricovero attrezzi, con struttura metallica e copertura in pannelli di lamiera grecata, all'interno del lotto di proprietà.

Tutte le difformità rilevate e sopra descritte dovranno essere oggetto, ai fini fiscali, di aggiornamento catastale sia nel Catasto Terreni con la procedura "PREGEO" sia nel Catasto Fabbricati con la procedura "DOCFA".



PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Non risulta l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione a eccezione di alcune piccole crepe riscontrate nel locale soggiorno/pranzo/a.c. e sul cornicione esterno della camera da letto principale. Si sono inoltre riscontrate alcune macchie di umidità e piccole zone di infiltrazione d'acqua di scarsa rilevanza. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile residenziale: - fondazione: elementi costituiti da travi rovesce in C.A. di sezione rettangolare - struttura portante: elementi verticali muratura portante in blocchi di tufo dello spessore di cm. 30 - solai: del tipo in latero-cemento dello spessore di cm. 24, costituiti da travetti tralicciati, alloggiati sui cordoli perimetrali in C.A. dello spessore pari alla muratura sottostante e h. pari all'altezza del solaio; - copertura: piana realizzata in travetti compressi e pignatte con relative pendenze e asfalto di impermeabilizzazione e cornice di coronamento con sovrastanti tegole e discendente atto alla dispersione delle acque piovane; - pavimentazione: in monocottura (in tutti i locali) e gres (nel bagno); - infissi esterni: in pvc con doppio vetro e scuri in alluminio, portone d'ingresso in metallo; - impianti: elettrico, idrico assicurato da pozzo artesiano, fognario attraverso impianto composto da fossa imhoff e pozzo per raccolta delle acque depurate; l'impianto di riscaldamento è composto da piastre radianti in alluminio collegate a una caldaia murale a gas, posta esternamente sul lato nord dell'abitazione (rifornita da apposito serbatoio gas interrato posto all'interno del lotto di proprietà), atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria. All'interno dell'abitazione è presente un pannello di coibentazione lungo tutto il perimetro interno delle pareti. Il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato. L'abitazione è circondata da un giardino ad uso esclusivo.



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai propri famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2001 al 28/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Patrizia BELLI, notaio in Latina	13/03/2011	45529	2034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	03/04/2011	4839	6890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR.II. Latina	02/04/2011	1581			
Dal 29/07/2011 al 07/06/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/07/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	05/07/2016	14171	9911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pomezia	18/05/2016	575	9990		
Dal 08/06/2018 al 03/08/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe CELESTE, notaio in Latina	08/06/2018	86667	34613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	15/06/2018	14250	10120
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'allegato atto di provenienza è stato acquisito dall'Esperto in sede di attività peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 15/06/2018
Reg. gen. 14251 - Reg. part. 2436
Quota: 1/1
Importo: € 262.666,62
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 03/05/2011
Reg. gen. 10267 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Dalle visure ipotecarie effettuate dall'Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 05.08.2022, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli post - pignoramento gravanti sull'immobile de quo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in Zona "Agricola" - Loc. 17 Rubbia del Comune di Cisterna di Latina (LT).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 (agli atti non è presente documentazione relativa all'agibilità/abitabilità).

Dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina, è stato accertato che l'immobile a destinazione residenziale di cui trattasi è stato realizzato abusivamente, entro i termini stabiliti dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i., e successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data 15.12.2008. La mancata regolarità urbanistica ai sensi della Legge n. 47/85 e seguenti è motivata dall'aver accertato la presenza di manufatti abusivi (vedi elaborato grafico allegato); i suddetti abusi rilevati e non sanabili, una volta eliminati, potranno ricostituire la regolarità urbanistica dell'immobile eseguito.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

Il lato nord dell'abitazione risulta essere più corto di cm. 20 rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008.

L'altezza interna rilevata è pari a cm. 280 a differenza dell'altezza interna pari a cm. 300 riportata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008.

Alcune finestre risultano posizionate diversamente rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008.

Alcune misure interne risultano diverse rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008.

A seguito di lavori di ristrutturazione interna dell'abitazione è stato installato un pannello di coibentazione lungo tutto il perimetro interno delle pareti, è stato inoltre spostato l'angolo cottura dalla parete nord alla parete sud del locale soggiorno/pranzo ed è stata installata una stufa a pellet con relativa canna fumaria sulla parete nord del locale soggiorno/pranzo.

A seguito di lavori di nuova costruzione sono stati realizzati:

Un Portico, con struttura metallica e copertura con pannelli isopan, in aderenza all'Abitazione.

N. 9 box cani e n. 1 locale deposito, con struttura mista in metallo e pannelli isopan e copertura mista in pannelli di lamiera grecata e pannelli isopan, lungo il confine nord del lotto di proprietà.

E' stata inoltre realizzata una tettoia per ricovero attrezzi, con struttura metallica e copertura in pannelli di lamiera grecata, all'interno del lotto di proprietà.

Le difformità rispetto al suddetto titolo edilizio riscontrate all'interno dell'abitazione, relativamente alle quote e all'ubicazione di alcune finestre, sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria).

I manufatti di nuova costruzione (Portico, Tettoia ricovero attrezzi e Box Cani con locale Deposito), realizzati in difformità al suddetto titolo edilizio, dovranno invece essere rimossi.



L'Esperto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente. L'Attestato, identificato con il codice 5900522000686218, è stato regolarmente trasmesso all'Ufficio di competenza della Regione Lazio in data 02.08.2022 e dallo stesso acquisito con il n. di protocollo 762759 in pari data. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "E".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Plinio il Vecchio n. 86, piano T
 L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto, è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva di circa mq. 1.883, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Cisterna di Latina e disposto al solo piano terra, raggiungibile attraverso una traversa di Via Plinio il Vecchio. L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso, il quale funge anche da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte, da un soggiorno - sala da pranzo - angolo cottura, da un bagno e da due camere da letto. Il tutto come si evince nel rilievo grafico dello stato dei luoghi che si allega.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 194, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 162.790,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, dati metrici ed 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2021 semestre 2 per la zona extraurbana/zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, codice di zona R1, microzona catastale n. 4, considerando il valore massimo indicato pari € 1.200/mq e applicando a esso un coefficiente di abbattimento del 20% che tiene conto delle variabili sopra elencate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - Via Plinio il Vecchio n. 86, piano T	162,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 162.790,00	100,00%	€ 162.790,00
				Valore di stima:	€ 162.790,00



L'importo innanzi determinato in € 162.790,00 dovrà essere depurato del costo necessario - quantificabile in linea di massima in € 10.000,00 circa - per la rimozione delle difformità urbanistiche rilevate e il ripristino dello stato concessionato.

Pertanto il valore finale sarà pari a: € 162.790,00 - € 10.000,00 = **€ 152.790,00.**

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.

Latina, li 05/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Riccardo Vavini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 - Verbale 1° sopralluogo del 21.07.2022
- ✓ N° 3 - Atto di provenienza + trascrizione
- ✓ N° 4 - Visura e planimetria catastali
- ✓ N° 5 - Visura ipotecaria aggiornata al 05.08.2022
- ✓ N° 6 - Richiesta di accesso agli atti dell'Esperto
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica del sopralluogo del 21.07.2022
- ✓ N° 8 - C.E. in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008 + Allegati
- ✓ N° 9 - Elaborato Grafico C.E. in Sanatoria n. 110 del 15.12.2008
- ✓ N° 10 - Elaborato grafico dello stato dei luoghi rilevati all'atto del sopralluogo
- ✓ N° 11 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) registrato
- ✓ N° 12 - Certificato Contestuale eseguito
- ✓ N° 13 - Prova notifica della Perizia alle Parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Plinio il Vecchio n. 86, piano T
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto, è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva di circa mq. 1.883, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Cisterna di Latina e disposto al solo piano terra, raggiungibile attraverso una traversa di Via Plinio il Vecchio. L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso, il quale funge anche da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte, da un soggiorno - sala da pranzo - angolo cottura, da un bagno e da due camere da letto. Il tutto come si evince nel rilievo grafico dello stato dei luoghi che si allega. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 194, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in Zona "Agricola" - Loc. 17 Rubbia del Comune di Cisterna di Latina (LT).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Plinio il Vecchio n. 86, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 194, Categoria A3	Superficie	162,79 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione a eccezione di alcune piccole crepe riscontrate nel locale soggiorno/pranzo/a.c. e sul cornicione esterno della camera da letto principale. Si sono inoltre riscontrate alcune macchie di umidità e piccole zone di infiltrazione d'acqua di scarsa rilevanza. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto, è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva di circa mq. 1.883, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Cisterna di Latina e disposto al solo piano terra, raggiungibile attraverso una traversa di Via Plinio il Vecchio. L'unità immobiliare risulta composta da un ingresso, il quale funge anche da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte, da un soggiorno - sala da pranzo - angolo cottura, da un bagno e da due camere da letto. Il tutto come si evince nel rilievo grafico dello stato dei luoghi che si allega.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai propri famigliari.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 15/06/2018
Reg. gen. 14251 - Reg. part. 2436
Quota: 1/1
Importo: € 262.666,62
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 03/05/2011
Reg. gen. 10267 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

