
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 11/04/2024, **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 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 Sabaudia (LT) - Via Carlo Alberto 21, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°17'58.60"N; 13° 2'10.79"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto (inquadrato nella presente relazione come lotto unico) è di tipo civile in porzione di edificio in zona urbana, in via Carlo Alberto 121 nel comune di Sabaudia. La località dista circa 1 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto, con il servizio di navetta circolare o anche a piedi. La zona è dotata di tutti i principali servizi dislocati a poche centinaia di metri. In relazione alle aree parcheggio l'area è dotata di spazi pubblici in cui è anche possibile posteggiare. Si precisa che sul lato strada del complesso in cui si trova l'appartamento è presente un locale commerciale attualmente adibito a pizzeria. L'appartamento è sito al piano terra, nella porzione nord del fabbricato (lato opposto al fronte strada) ed è costituito da: ingresso-disimpegno (foto 6-8), soggiorno-pranzo (foto 20-22), cucina (foto 23-25), bagno (foto 16-19), due camere (foto 9-15), balcone (foto 2 e 5). Per accedere al livello dell'appartamento è presente una scala scoperta di pochi gradini (foto 4). Mentre per raggiungere detta scala è necessario attraversare un cancello condominiale che consente di accedere ad un vialetto privato.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via Carlo Alberto 21, piano Terra

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)

La titolarità deriva da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/03/2011 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI LATINA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 380 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 4420.1/2011 Reparto PI di LATINA in atti dal 21/03/2011

CONFINI

Proprietà confinante con: lato ovest e lato nord con il cortile esterno (catastalmente non censito), sugli altri due lati con altri sub della stessa particella catastale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	300,00 m	Terra
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				82,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 115, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,74 Piano Terra
Dal 01/01/1989 al 10/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 115, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 0,74



		Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 03/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 115, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 750,00 Piano Terra
Dal 03/03/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 115, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 750,00 Piano Terra

Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	115	4		A3	2	5 Vani	80 mq	387,34 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Relativamente alla planimetria catastale si puntualizza che sono presenti leggere difformità interne rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo, in particolare: la posizione della scala di ingresso (che risulta orientata come nella planimetria reperita al SUE), l'assenza della porta di disimpegno tra zona notte e zona giorno (invece tracciata sulla planimetria catastale, la presenza di un arco tra cucina e sala non presente in planimetria catastale. Tali discrepanze potranno essere sanate dagli acquirenti post vendita con una CILA in sanatoria ed eventuale riallineamento della planimetria.

Si precisa che dalle visure effettuate risulta assente il tipo mappale e dalla visura degli intestatari si riscontra che non risultano censite catastalmente le aree comuni.

PRECISAZIONI



Si precisa che in assenza di censimento catastale del cortile esterno e dell'elaborato planimetrico della particella, non essendo reperibili indicazioni chiare sull'uso delle aree esterne, in sede di sopralluogo si è appreso che per l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si ha diritto all'uso del viale di accesso dalla strada pubblica fino al portone di ingresso di detto immobile.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo per tutto il complesso si rileva uno stato di buona manutenzione esterna, al momento del sopralluogo era ancora presente un trabattello in quanto era in fase di ultimazione le tinteggiature esterne. Si conclude quindi che lo stato conservativo esterno è apparso buono.

Relativamente all'appartamento in descrizione si riporta invece che al momento del sopralluogo è risultato non allestito per essere abitato, con mobilio sparso e accantonato in vario modo nelle varie stanze. Da quanto è stato possibile visionare tutte le rifiniture sono sicuramente risalenti all'epoca di costruzione e il tutto risulta in normale stato di usura dovuto al tempo. Le pareti risultano tinteggiate bianche. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, probabilmente sostituiti rispetto agli originali in quanto sembrano di fattura successiva rispetto alle altre rifiniture; tutti i balconi e le finestre risultano dotati di avvolgibile e si precisa che per la sala e una delle due stanze sono non funzionanti ed il relativo cassettoni risulta aperto e l'avvolgibile parzialmente rimosso. Le porte interne ed il portone sono in legno in parte deteriorati dal tempo. Relativamente al bagno si riporta che l'interno doccia risulta rifinito con maioliche differenti rispetto al resto, come se le maioliche fossero state rifatte in un secondo momento ad eccezione di quelle della doccia. Relativamente ai balconi si indica che il balcone lato ovest (con accesso da cucina e sala) ha un parapetto in muratura, sul quale è stato aperto un passaggio per sfruttare un'area esterna confinante; detto passaggio andrà dai futuri acquirenti inibito ripristinando il muretto parapetto. Su detto balcone è anche presente un lavello di servizio. Mentre il balcone lato est, su cui sono presenti la porta di ingresso, il balcone e la finestra delle due stanze e a cui si accede anche attraverso la scala di ingresso, risulta sprovvisto di parapetto, come anche la rampa di scale di 6 gradini non presenta passamano.

Al momento del sopralluogo si è appreso che l'impianto elettrico, idrico e termico, risulterebbero funzionanti ma sprovvisti di relativa certificazione. risulterebbero inoltre disconnesse al momento le relative utenze. Da quanto rilevato risulterebbe anche non installata la caldaia a Gas, mentre per la produzione di acqua calda sarebbe presente anche un boiler elettrico. Per il riscaldamento, ogni ambiente risulta dotato di termosifone in alluminio.

PARTI COMUNI

In sede di sopralluogo si è appreso che come spazi comuni sono da considerarsi il viale di accesso (con cancello condominiale) e i tratti passanti condivisi appunto da più unità immobiliari. Oltre a quanto previsto dal Codice Civile in relazione alle altre parti costituenti condominio tra l'unità oggetto del pignoramento e le restanti proprietà del complesso edificato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene in oggetto non si è individuato nulla da segnalare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato sicuramente con struttura mista muratura e cemento armato con tamponature per la realizzazione delle pareti non portanti, mentre la copertura è a lastrico solare, le facciate esterne sono rifinite ad intonaco e recentemente ritinteggiate. Per quanto appurato in fase di sopralluogo nel complesso il fabbricato, costituito da due piani, ha un primo corpo fronte strada che ospita un locale commerciale al piano terra, un secondo corpo sul lato opposto dove è presente a piano terra l'appartamento in oggetto, nel complesso sono poi presenti altri appartamenti, mentre non si sono ricevute indicazioni in merito ai lucernai visibili a piano strada. Dalle verifiche catastali risultano due unità C01 - Negozi e botteghe, cinque unità A03 - Abitazione di tipo economico (compresa quella in oggetto) e una unità C06 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

Come spazi comuni si è appreso che sono da considerarsi il viale di accesso (con cancello condominiale) e i tratti passanti condivisi appunto da più unità immobiliari. Oltre a quanto previsto dal Codice Civile in relazione alle altre parti costituenti condominio tra l'unità oggetto del pignoramento e le restanti proprietà del complesso edificato.

Dal vialetto condominiale si accede ad una rampa di sei gradini che consente di accedere al balcone lato est su cui è presente la porta di ingresso. Accedendo all'appartamento ci si trova in un ampio corridoio che funge da disimpegno tra stanze. Percorrendo il corridoio dalla porta di ingresso si trovano, una sulla destra e una sulla sinistra, le due camere, mentre in fondo al corridoio sulla destra si trova il bagno e in zona frontale alla porta di ingresso sulla destra la porta della cucina e sulla sinistra la porta della sala. Esiste poi un'apertura ad arco tra la cucina e la sala. La cucina risulta maiolicata su tutte le pareti. I pavimenti sono in marmittoni risalenti all'epoca di costruzione, il pavimento del bagno è invece in ceramica di fattura più recente, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, mentre i cassonetti degli avvolgibili in legno. Tutte le rifiniture sono sicuramente risalenti all'epoca di costruzione e il tutto risulta in normale stato di usura.

Le porte sono in legno tamburate. Risultano presenti l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, al momento del sopralluogo si è appreso che l'impianto elettrico, idrico e termico, risulterebbero funzionanti ma sprovvisti di relativa certificazione. Risulterebbero inoltre disconnesse al momento le relative utenze. Da quanto rilevato risulterebbe anche non installata la caldaia a Gas, mentre per la produzione di acqua calda è presente anche un boiler elettrico. Per il riscaldamento, ogni ambiente risulta dotato di termosifone in alluminio.

Completano la i due balconi presenti uno lato est (zona di ingresso, notte), uno lato ovest (zona giorno), il primo è sprovvisto di parapetto, mentre il secondo ha un muretto parapetto (su cui andrà operato l'intervento di interdizione di una apertura attualmente usata per accedere ad una proprietà confinante).

Gli impianti nell'abitazione risultano presenti e funzionanti, mancano le certificazioni di conformità; da quanto rilevato in fase di sopralluogo si è appreso che il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, la stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. Nel salone e in due camere da letto sono presenti anche dei condizionatori per il raffrescamento estivo le cui unità esterne sono posizionate sui balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Da quanto appreso in sede di sopralluogo l'appartamento è attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1988 al 03/03/2011	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annamaria Fiore di Latina	10/09/1988	16042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Sede LATINA	04/10/1988	17510	11896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA	28/09/1988	4137	
Dal 03/03/2011	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA - CANCELLERIA FALLIMENATRE	03/03/2011	380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AE di Latina	21/03/2011	6543	4420
		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 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 31/07/2023

Reg. gen. 21012 - Reg. part. 15571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. del comune di Sabaudia l'immobile ricade nella zona Residenziale 2 di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da quanto appreso in sede di accesso al SUE del comune di Sabaudia, la costruzione del bene sarebbe stata autorizzata a seguito del rilascio di un primo Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 44/00 del 11 settembre 1965, con il quale sarebbe stata eseguita la costruzione del corpo fabbrica fronte strada e un secondo Nulla osta n. 457 del 21 dicembre 1968 con il quale sarebbe stato concesso l'ampliamento per la realizzazione della parte oggetto del pignoramento. In relazione a queste due concessioni si è rilevato che nel fascicolo non erano presenti gli elaborati e tavole progettuali quindi non si riesce a fornire un parere certo. Sempre nel fascicolo è però presente un elaborato progettuale presentato nel 1985 per richiedere un ulteriore ampliamento del bene, ma non concesso, da questi elaborati progettuali si rileva che viene riportato come stato di fatto la parte autorizzata con i precedenti nulla osta. Da quanto è stato possibile verificare questa parte risulta corrispondente con quanto rilevato per la parte oggetto del bene oggetto di pignoramento. In allegato si riportano i due nulla osta indicati e copia dello stralcio del progetto del 1985 non autorizzato, questo è quanto si è rilevato nel fascicolo presso il SUE per il bene oggetto di pignoramento.

Quanto reperito presso il sue è stato riportato in allegato 3.

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.

Da quanto è stato possibile appurare lo stato dei luoghi in termini di volumetria e superficie utile è conforme agli elaborati grafici su indicati.

Circa la regolarità degli impianti non si è reperita documentazione che accerti la conformità degli stessi, resterà a carico dell'acquirente una loro verifica, che come descritto risultano sicuramente vetusti, ed eventuale rilascio di certificazione di conformità da un tecnico autorizzato. Quest'ultimo intervento è stimato in euro duemila, quota che si decurteranno dalla stima dell'immobile e non include eventuali spese di ristrutturazione degli impianti stessi.

Si è provveduto a redigere l'APE secondo la quale l'abitazione risulta di categoria E (allegato 10), a causa dell'assenza della documentazione necessaria al corretto deposito non si può procedere all'invio telematico sul portale APE Lazio, tale invio resta onere del futuro acquirente dell'immobile una effettuate le dovute regolarizzazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In sede di sopralluogo il proprietario ha dichiarato che l'unità abitativa è di fatto inserita in un condominio anche se formalmente non costituito, che eventuali spese vengono all'occorrenza divise tra i proprietari delle singole unità immobiliari del complesso. Al momento del sopralluogo la parte esecutata affermava che non ci sono pendenze o arretrati sulle spese comuni (su questo punto ci si riserva per mancanza di evidenze formali).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via Carlo Alberto 21, piano Terra
L'appartamento in oggetto (inquadrate nella presente relazione come lotto unico) è di tipo civile in porzione di edificio in zona urbana, in via Carlo Alberto 121 nel comune di Sabaudia. La località dista circa 1 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto, con il servizio di navetta circolare o anche a piedi. La zona è dotata di tutti i principali servizi dislocati a poche centinaia di metri. In relazione alle aree parcheggio l'area è dotata di spazi pubblici in cui è anche possibile posteggiare. Si precisa che sul lato strada del complesso in cui si trova l'appartamento è presente un locale commerciale attualmente adibito a pizzeria. L'appartamento è sito al piano terra, nella porzione nord del fabbricato (lato opposto al fronte strada) ed è costituito da: ingresso-disimpegno (foto 6-8), soggiorno-pranzo (foto 20-22), cucina (foto 23-25), bagno (foto 16-19), due camere (foto 9-15), balcone (foto 2 e 5). Per accedere al livello dell'appartamento è presente una scala scoperta di pochi gradini (foto 4). Mentre per raggiungere detta scala è necessario attraversare un cancello condominiale che consente di



accedere ad un vialetto privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 115, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 82.750,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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 (allegato 7 lotto unico).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sabaudia (LT) - Via Carlo Alberto 21, piano Terra	82,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 82.750,00	100,00%	€ 82.750,00
Valore di stima:					€ 82.750,00

Valore di stima: € 82.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione amministrativa	7000,00	€

Valore finale di stima: € 75.750,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:



- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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 (allegato 7 lotto unico).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riporta la seguente particolarità, su cui si esprime riserva, ovvero da quanto rilevato presso il SUE del Comune di Sabaudia nel fascicolo amministrativo dell'immobile non sono presenti gli elaborati e le tavole progettuali per le due licenze edilizie individuate, quindi non si riesce ad esprimere un parere certo sulla rispondenza di quanto edificato, il tutto come meglio riportato in relazione.

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.

Minturno, li 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****,

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 verbale **** Omissis ****,
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 2 rilievo fotografico **** Omissis ****,
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 3 Ricerche e Documentazione SUE **** Omissis ****,
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4 Visure catastali e ipotecarie attuali **** Omissis ****,
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 5 Planimetrie Catastali **** Omissis ****,



- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato 6 Estratto di mappa **** Omissis ****,
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 7 Stima Lotto unico **** Omissis ****,
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 8 Atto di provenienza **** Omissis ****,
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato 9 Planimetria attuale **** Omissis ****,
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 10 Certificazione energetica **** Omissis ****,
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato 11 comunicazioni e invio relazione alle parti dep **** Omissis ****,



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via Carlo Alberto 21, piano Terra
L'appartamento in oggetto (inquadrate nella presente relazione come lotto unico) è di tipo civile in porzione di edificio in zona urbana, in via Carlo Alberto 121 nel comune di Sabaudia. La località dista circa 1 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto, con il servizio di navetta circolare o anche a piedi. La zona è dotata di tutti i principali servizi dislocati a poche centinaia di metri. In relazione alle aree parcheggio l'area è dotata di spazi pubblici in cui è anche possibile posteggiare. Si precisa che sul lato strada del complesso in cui si trova l'appartamento è presente un locale commerciale attualmente adibito a pizzeria. L'appartamento è sito al piano terra, nella porzione nord del fabbricato (lato opposto al fronte strada) ed è costituito da: ingresso-disimpegno (foto 6-8), soggiorno-pranzo (foto 20-22), cucina (foto 23-25), bagno (foto 16-19), due camere (foto 9-15), balcone (foto 2 e 5). Per accedere al livello dell'appartamento è presente una scala scoperta di pochi gradini (foto 4). Mentre per raggiungere detta scala è necessario attraversare un cancello condominiale che consente di accedere ad un vialetto privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 115, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Sabaudia l'immobile ricade nella zona Residenziale 2 di completamento.

Prezzo base d'asta: € 75.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Carlo Alberto 21, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 115, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	82,75 mq
Stato conservativo:	<p>Da quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo per tutto il complesso si rileva uno stato di buona manutenzione esterna, al momento del sopralluogo era ancora presente un trabattello in quanto era in fase di ultimazione le tinteggiature esterne. Si conclude quindi che lo stato conservativo esterno è apparso buono. Relativamente all'appartamento in descrizione si riporta invece che al momento del sopralluogo è risultato non allestito per essere abitato, con mobilio sparso e accantonato in vario modo nelle varie stanze. Da quanto è stato possibile visionare tutte le rifiniture sono sicuramente risalenti all'epoca di costruzione e il tutto risulta in normale stato di usura dovuto al tempo. Le pareti risultano tinteggiate bianche. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, probabilmente sostituiti rispetto agli originali in quanto sembrano di fattura successiva rispetto alle altre rifiniture; tutti i balconi e le finestre risultano dotati di avvolgibile e si precisa che per la sala e una delle due stanze sono non funzionanti ed il relativo cassettoni risulta aperto e l'avvolgibile parzialmente rimosso. Le porte interne ed il portone sono in legno in parte deteriorati dal tempo. Relativamente al bagno si riporta che l'interno doccia risulta rifinito con maioliche differenti rispetto al resto, come se le maioliche fossero state rifatte in un secondo momento ad eccezione di quelle della doccia. Relativamente ai balconi si indica che il balcone lato ovest (con accesso da cucina e sala) ha un parapetto in muratura, sul quale è stato aperto un passaggio per sfruttare un'area esterna confinante; detto passaggio andrà dai futuri acquirenti inibito ripristinando il muretto parapetto. Su detto balcone è anche presente un livello di servizio. Mentre il balcone lato est, su cui sono presenti la porta di ingresso, il balcone e la finestra delle due stanze e a cui si accede anche attraverso la scala di ingresso, risulta sprovvisto di parapetto, come anche la rampa di scale di 6 gradini non presenta passamano. Al momento del sopralluogo si è appreso che l'impianto elettrico, idrico e termico, risulterebbero funzionanti ma sprovvisti di relativa certificazione. risulterebbero inoltre disconnesse al momento le relative utenze. Da quanto rilevato risulterebbe anche non installata la caldaia a Gas, mentre per la produzione di acqua calda sarebbe presente anche un boiler elettrico. Per il riscaldamento, ogni ambiente risulta dotato di termosifone in alluminio.</p>		
Descrizione:	<p>L'appartamento in oggetto (inquadro nella presente relazione come lotto unico) è di tipo civile in porzione di edificio in zona urbana, in via Carlo Alberto 121 nel comune di Sabaudia. La località dista circa 1 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto, con il servizio di navetta circolare o anche a piedi. La zona è dotata di tutti i principali servizi dislocati a poche centinaia di metri. In relazione alle aree parcheggio l'area è dotata di spazi pubblici in cui è anche possibile posteggiare. Si precisa che sul lato strada del complesso in cui si trova l'appartamento è presente un locale commerciale attualmente adibito a pizzeria. L'appartamento è sito al piano terra, nella porzione nord del fabbricato (lato opposto al fronte strada) ed è costituito da: ingresso-disimpegno (foto 6-8), soggiorno-pranzo (foto 20-22), cucina (foto 23-25), bagno (foto 16-19), due camere (foto 9-15), balcone (foto 2 e 5). Per accedere al livello dell'appartamento è presente una scala scoperta di pochi gradini (foto 4). Mentre per raggiungere detta scala è necessario attraversare un cancello condominiale che consente di accedere ad un vialetto privato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 31/07/2023

Reg. gen. 21012 - Reg. part. 15571

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

