

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mangiapelo Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 253.058,02</b> .....	14

## INCARICO

---

In data 22/07/2023, il sottoscritto Ing. Mangiapelo Lorenzo, con studio in Strada Lungomare, 109 - 04100 - Latina (LT), email lorenzo.mangiapelo@gmail.com, PEC lorenzo.mangiapelo@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cori (LT) - Via Giacomo Matteotti 35, scala unica, interno 5-6, piano T/1°/ (Coord. Geografiche: 41°38'38.90" N - 12°54'49.95" E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile in oggetto è sito in Via Giacomo Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) allibrato in catasto come segue :

-Abitazione con annessa corte pertinenziale della superficie di mq.85 riportata al Catasto Urbano al Foglio 78, mappale 2267, sub 6 (già nr.2), piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €.206.58, Superficie catastale 92 mq;

-Locale garage della superficie catastale di mq.68 riportato al Catasto Urbano al Foglio 78, particella 2267, sub 5 (già nr.1) , cat. C/2, piano T, classe 8, consistenza 55 mq, rendita € 82.38 Superficie catastale 68 mq;

Il bene nella sua interezza è attestato su Via Giacomo Matteotti . Il garage ha ingresso diretto dalla strada mentre all'abitazione, essendo ubicata al piano primo, si accede tramite una scala monorampa che proseguendo in salita consente l'accesso ad altra unita immobiliare e successivamente in sua prosecuzione con una ulteriore rampa consente l'unico possibile accesso alla corte pertinenziale che si trova ad una quota di circa 10 mt. più in alto del livello stradale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado.L'abitazione e' in normale stato manutentivo è composta da : zona ingresso-corridoio con due finestre verso la corte interna ; cucina-pranzo-soggiorno con affaccio su via G.Matteotti ; due camere di cui una con finestra su via G.Matteotti ed una priva di finestra diretta; bagno con piano rialzato con finestra sulla corte interna . Non è stato possibile accedere direttamente al garage comunque appare come unico ambiente.

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.

la documentazione catastale risulta integrale così come l'individuazione del bene nella sua interezza pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa . l'area cortilizia comunemente riportata negli atti della procedura è identificata dalla Particella nr. 2526 del Foglio nr.78 confinante con la p.lla nr. 2267 Sub. nr. 6 Abitazione da cui si ha accesso .

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

confinante con Proprietà: 1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; 3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; 4) a Nord Ovest con affaccio su Via Giacomo Matteotti

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,60 mq	89,70 mq	1	89,70 mq	3,10 m	primo
Locale di deposito	56,40 mq	69,95 mq	1	69,95 mq	3,65 m	terra
Cortile	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	secondo
scala	13,20 mq	13,20 mq	0,618	8,16 mq	10,25 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>183,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>183,11 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

il Bene potrebbe essere divisibile in parti autonomamente funzionali quali : 1) locale deposito con entrata autonoma da Via G. Matteotti ; 2) Area cortilizia a giardino entrata autonoma da Via G. Matteotti , scale

condominiali, e scale di accesso; 3) Abitazione con entrata autonoma da Via G. Matteotti e scala condominiale .

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1999 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2267, Sub. 2 Categoria A3
Dal 21/12/2003 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2267, Sub. 1 Categoria G
Dal 26/11/2009 al 12/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 2267, Sub. 2 Categoria A3
Dal 26/11/2009 al 12/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 2267, Sub. 1 Categoria G
Dal 12/10/2012 al 16/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 2267, Sub. 1 Categoria G Piano terra
Dal 17/02/2020 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 2267, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 206,58 Piano primo
Dal 17/02/2020 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 2267, Sub. 5 Categoria C2 Cl.8, Cons. 55 Superficie catastale 68 mq Rendita € 82,38 Piano terra

l'attuale Sub 5 (era già Sub. 1) - e l'attuale Sub. 6 (era già Sub. 2)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	78	2267	5		C2	8	55	68 mq	82,38 €	terra	
	78	2267	6		A3	2	5vani	92 mq	206,58 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

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

derivazione : F.78 p.lla 2267 Sub 5 - già Sub 1

F.78 p.lla 2267 Sub 6 - già Sub 2

l'area cortilizia di 85 mq, menzionata negli atti della procedura è identificata nel F.78 p.lla 2526

## **PRECISAZIONI**

---

L'immobile è proprietà per 1/3 cadauno degli esecutati :

----- ;  
----- ;  
----- ;

E' sito in Via Giacomo Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) allibrato in catasto come segue :

-Abitazione con annessa corte pertinenziale della superficie di mq.85 riportata al Catasto Urbano al Foglio 78, mappale 2267, sub 6 (già nr.2), piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €.206.58, Superficie catastale 92 mq;

-Locale garage della superficie catastale di mq.68 riportato al Catasto Urbano al Foglio 78, particella 2267, sub 5 (già nr.1) , cat. C/2, piano T, classe 8, consistenza 55 mq, rendita € 82.38 Superficie catastale 68 mq;

Il bene nella sua interezza è attestato su Via Giacomo Matteotti . Il garage ha ingresso diretto dalla strada mentre all'abitazione, essendo ubicata al piano primo, si accede tramite una scala monorampa che proseguendo in salita consente l'accesso ad altra unita immobiliare e successivamente in sua prosecuzione con una ulteriore rampa consente l'unico possibile accesso alla corte pertinenziale che si trova ad una quota di circa 10 mt. più in alto del livello stradale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado.L'abitazione e' in normale stato manutentivo è composta da : zona ingresso-corridoio con due finestre verso la corte interna ; cucina-pranzo-soggiorno con affaccio su via G.Matteotti ; due camere di cui una con finestra su via G.Matteotti ed una priva di finestra diretta; bagno con piano rialzato con finestra sulla corte interna . Non è stato possibile accedere direttamente al garage comunque appare come unico ambiente.

La corte pertinenziale all'abitazione , giardino di 85 mq. è identificata nel F.78 P.lla 2526

## **PATTI**

---

Allo stato attuale il bene di cui al Sub 6 risulta occupato da una famiglia extracomunitaria che riferisce di avere un contratto di locazione con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , di cui non è stato possibile reperirne copia

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Allo stato attuale l'abitazione allibrata al Sub 6 e il magazzino locale deposito , garage allibrato al Sub. 5 risultano in normale stato manutentivo . mentre la corte pertinenziale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado , così le scale per il suo collegamento.

---

## PARTI COMUNI

---

L'immobile nella sua interezza ha accesso da in Via Giacomo Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) .  
- il locale magazzino -deposito garage ha ingresso diretto e alla stessa quota stradale ;  
- l'abitazione posta al piano primo e la corte pertinenziale posta ad un livello ancor più superiore hanno accesso tramite una prima e diretta rampa di scale che disimpegna nel primo pianerottolo l'ingresso alla abitazione per poi proseguire nella chiostrina interna sino al livello dell'area cortilizia . il sistema di collegamento verticale serve almeno un'altra unità immobiliare abitativa

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

è stato richiesto con Prot. 19600 del 01.12.2023 certificato di Destinazione urbanistica al Comune di Cori e certificazione usi civici , allo stato attuale non è pervenuto , è stato inoltrato sollecito al rilascio con prot. nr, stato ancora rilasciato pur avendo sollecitato con prot.2714 del 12.02.24

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I caratteri costruttivi e distributivi dell'immobile nonché la sua ubicazione e posizione evidenziano la sua organicità con l'impianto urbanistico ed edilizio del tessuto storico del Comune di Cori Alto.

- L'edificio è composto da Piano Terra, Primo e Secondo livello , il fronte ove sono ubicate le finestre su Via G. Matteotti è esposto a Nord-Ovest, il retro verso la l'area Cortilizia e esposto a Sud-Est e i due fianchi ciechi esposti rispettivamente a Nord-Est e Sud-Ovest
- La struttura portante è in muratura con pareti perimetrali e di spina centrale di buono spessore in relazione all'altezza del fabbricato . da una prima analisi non sono apparse lesioni;
- non è stato possibile rilevare il tipo di Fondazioni
- l'abitazione nelle camere , cucina e pranzo soggiorno e bagno ha altezza netta di 3.10 mt , l'ingresso ha altezza 2.80 mt e una modesta zona del bagno ha altezza netta 2.15. il locale magazzino-deposito-garage al piano terra , posto al di sotto dell'abitazione ha altezza netta di 3.65 mt e nel lato Sud-Est è attestato sul terrapieno.
- le strutture orizzontali sono a solaio presumibilmente in travi di acciaio e tavelloni in laterizio.
- al di sopra dell'abitazione c'è un altro alloggio e quindi la copertura con manto di tegole in laterizio ;
- le pareti esterne sono in muratura portante di buona fattura i divisori interni sono in tramezzature di forati in laterizio di spessore 8/10 cm. - tutte debitamente intonacate e tinteggiate;
- la pavimentazione interna è in ceramica così come i rivestimenti verticali del bagno e della cucina;
- la scala di accesso principale è in marmo di carrara con pedate chiare e sottogradi scuri , mentre le altre rampe che conducono al secondo piano sono in travertino quella che arriva all'area cortilizia è in pietrame come le murature

che sommariamente la delimitano;  
 - gli infissi interni di porte sono in legno le finestre in pvc e persiane esterne in legno;  
 - sono presenti tutti impianti - elettrico - idrico - di scarico e termico con centrale a gas e termosifoni in alluminio;  
 - l'appartamento è dotato di un'area cortilizia esclusiva ad un livello superiore in stato di abbandono e degrado e del descritto locale magazzino-deposito-garage posto al piano terra con accesso diretto dal piano stradale di Via G. Matteotti ;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Allo stato attuale il bene di cui al Sub 6 risulta occupato da una famiglia extracomunitaria che riferisce di avere un contratto di locazione con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , di cui non è stato possibile reperirne copia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2012 al 11/10/2012	**** Omissis ****	<b>Contratto di Mutuo Fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. matteo Calabrese	25/05/2012	27346	4215
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agengia Delle Entrate di Latina	25/05/2012	6468	Serie IT
Dal 28/05/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca Volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. matteo Calabrese	28/05/2012	27346	4215
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Latina	28/05/2012	11982	1216



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/10/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/10/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Latina	25/07/2013	1435	9990
Dal 23/03/2017	**** Omissis ****	<b>Modifica condizioni di Mutuo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. matteo Calabrese	23/03/2017	28820	5495
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Latina	20/04/2017	4615	Serie 1T
Dal 17/10/2022	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario di pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficiale Giudiziario di Latina	17/10/2022	4630	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Latina	19/12/2022	37770	24960
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

non è stato possibile reperire : l'atto di provenienza della proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e copia della successione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

non risultano formalità

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

il bene nel PRG del Comune di Cori ricade in Zona B1 - Ristrutturazione e Completamento

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

la conformazione dell'edificio , l'ubicazione , i caratteri costruttivi e distributivi dell'edificio hanno connotati classificabili Ante 01/09/1967

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non sono stati identificati oneri o vincoli condominiali

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato 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 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cori (LT) - Via Giacomo Matteotti 35, scala unica, interno 5-6, piano T/1°/

L'immobile in oggetto è sito in Via Giacomo Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) allibrato in catasto come segue: -Abitazione con annessa corte pertinenziale della superficie di mq.85 riportata al Catasto Urbano al Foglio 78, mappale 2267, sub 6 (già nr.2), piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 206.58, Superficie catastale 92 mq; -Locale garage della superficie catastale di mq.68 riportato al Catasto Urbano al Foglio 78, particella 2267, sub 5 (già nr.1), cat. C/2, piano T, classe 8, consistenza 55 mq, rendita € 82.38 Superficie catastale 68 mq; Il bene nella sua interezza è attestato su Via Giacomo Matteotti. Il garage ha ingresso diretto dalla strada mentre all'abitazione, essendo ubicata al piano primo, si accede tramite una scala monorampa che proseguendo in salita consente l'accesso ad altra unità immobiliare e successivamente in sua prosecuzione con una ulteriore rampa consente l'unico possibile accesso alla corte pertinenziale che si trova ad una quota di circa 10 mt. più in alto del livello stradale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado. L'abitazione è in normale stato manutentivo è composta da: zona ingresso-corridoio con due finestre verso la corte interna; cucina-pranzo-soggiorno con affaccio su via G.Matteotti; due camere di cui una con finestra su via G.Matteotti ed una priva di finestra diretta; bagno con piano rialzato con finestra sulla corte interna. Non è stato possibile accedere direttamente al garage comunque appare come unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 2267, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 78, Part. 2267, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 253.058,02

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Cori (LT) - Via Giacomo Matteotti 35, scala unica, interno 5- 6, piano T/1°/	183,11 mq	1.382,00 €/mq	€ 253.058,02	100,00%	€ 253.058,02
				Valore di stima:	€ 253.058,02

Valore di stima: € 253.058,02

**Valore finale di stima: € 253.058,02**

E' stato adottato il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" riportato nell'allegato elaborato di Stima Analitica del Valore di Mercato

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

non sono state rilevate riserve e particolarità da segnalare, se non l'individuazione catastale dell'area cortilizia di 85 mq. come descritta e riportata in atti della procedura da identificarsi catastalmente al F. 78 P.la 2526

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 13/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mangiapelo Lorenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - stima analitica valore di mercato
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie superfici
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visure e schede f.79 p.la 2267 e p.la 2526
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto catastale f.78 p.la 2267 e p.la 2526
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificati di stato civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti PRG e foto aerea
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 20 Foto - fotogrammi

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cori (LT) - Via Giacomo Matteotti 35, scala unica, interno 5-6, piano T/1°/

L'immobile in oggetto è sito in Via Giacomo Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) allibrato in catasto come segue: -Abitazione con annessa corte pertinenziale della superficie di mq.85 riportata al Catasto Urbano al Foglio 78, mappale 2267, sub 6 (già nr.2), piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 206.58, Superficie catastale 92 mq; -Locale garage della superficie catastale di mq.68 riportato al Catasto Urbano al Foglio 78, particella 2267, sub 5 (già nr.1), cat. C/2, piano T, classe 8, consistenza 55 mq, rendita € 82.38 Superficie catastale 68 mq; Il bene nella sua interezza è attestato su Via Giacomo Matteotti. Il garage ha ingresso diretto dalla strada mentre all'abitazione, essendo ubicata al piano primo, si accede tramite una scala monorampa che proseguendo in salita consente l'accesso ad altra unità immobiliare e successivamente in sua prosecuzione con una ulteriore rampa consente l'unico possibile accesso alla corte pertinenziale che si trova ad una quota di circa 10 mt. più in alto del livello stradale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado. L'abitazione è in normale stato manutentivo e composta da: zona ingresso-corridoio con due finestre verso la corte interna; cucina-pranzo-soggiorno con affaccio su via G.Matteotti; due camere di cui una con finestra su via G.Matteotti ed una priva di finestra diretta; bagno con piano rialzato con finestra sulla corte interna. Non è stato possibile accedere direttamente al garage comunque appare come unico ambiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 2267, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 78, Part. 2267, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il bene nel PRG del Comune di Cori ricade in Zona B1 - Ristrutturazione e Completamento

**Prezzo base d'asta: € 253.058,02**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.058,02**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cori (LT) - Via Giacomo Matteotti 35, scala unica, interno 5-6, piano T/1°/		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 2267, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 78, Part. 2267, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	183,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale l'abitazione allibrata al Sub 6 e il magazzino locale deposito , garage allibrato al Sub. 5 risultano in normale stato manutentivo . mentre la corte pertinenziale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado , cosi le scale per il suo collegamento.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto è sito in Via Giacomo Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) allibrato in catasto come segue : -Abitazione con annessa corte pertinenziale della superficie di mq.85 riportata al Catasto Urbano al Foglio 78, mappale 2267, sub 6 (già nr.2), piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €206.58, Superficie catastale 92 mq; -Locale garage della superficie catastale di mq.68 riportato al Catasto Urbano al Foglio 78, particella 2267, sub 5 (già nr.1) , cat. C/2, piano T, classe 8, consistenza 55 mq, rendita € 82.38 Superficie catastale 68 mq; Il bene nella sua interezza è attestato su Via Giacomo Matteotti . Il garage ha ingresso diretto dalla strada mentre all'abitazione, essendo ubicata al piano primo, si accede tramite una scala monorampa che proseguendo in salita consente l'accesso ad altra unita immobiliare e successivamente in sua prosecuzione con una ulteriore rampa consente l'unico possibile accesso alla corte pertinenziale che si trova ad una quota di circa 10 mt. più in alto del livello stradale e in uno stato di avanzato abbandono e degrado.L'abitazione e' in normale stato manutentivo è composta da : zona ingresso-corridoio con due finestre verso la corte interna ; cucina-pranzo-soggiorno con affaccio su via G.Matteotti ; due camere di cui una con finestra su via G.Matteotti ed una priva di finestra diretta; bagno con piano rialzato con finestra sulla corte interna . Non è stato possibile accedere direttamente al garage comunque appare come unico ambiente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		