

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polito Domingo, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Precisazioni .....   | 5  |
| Patti.....   | 5  |
| Stato conservativo .....   | 5  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica.....   | 8  |
| Regolarità edilizia .....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 451/2018 del R.G.E. .... | 13 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.507,00</b> .....        | 13 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 14 |

## INCARICO

---

In data 02/01/2020, il sottoscritto Ing. Polito Domingo, con studio in Via Dei Lavoratori, 257 - 04100 - Latina (LT), email d.polito@ingegneripolito.com, PEC domingo.polito@ingepec.eu, Tel. 335 5484886, Fax 0773 244767, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2020 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 Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con distacchi da strada a Sud-Ovest, da strada a Sud-Est, dalla particella 139 a Nord-Est e dalla particella 956 a Nord-Ovest come indicato nella planimetria catastale in atti.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 16,00 mq         | 27,00 mq         | 1,00         | 27,00 mq                 | 2,60 m   | Terra |
| Abitazione                                   | 138,00 mq        | 184,00 mq        | 1,00         | 184,00 mq                | 2,90 m   | Primo |
| Balcone scoperto                             | 14,00 mq         | 14,00 mq         | 0,25         | 3,50 mq                  | 0,00 m   | Primo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>214,50 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>5,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>225,23 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla unità immobiliare in oggetto, Foglio 11, mappale 958 sub. 3, è associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Pertanto è stata considerata una incidenza condominiale del 5%.

Come si rileva dal paragrafo "regolarità edilizia", parte della unità immobiliare risulta costruita senza alcuna autorizzazione, pertanto risulta abusiva e dovrebbe essere demolita.

Nella planimetria redatta dall'esperto sullo stato di fatto, sono state indicate le aree non legittimate pari alla superficie di mq 51 + mq 22 = mq. 74 il cui valore, all'atto della stima, saranno decurtate dalla valutazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 17/09/2009 al 26/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 958, Sub. 3<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 8<br>Superficie catastale 211 mq<br>Rendita € 388,38<br>Piano T-1° |

I dati catastali corrispondono a quelli reali. Alla unità immobiliare in oggetto, sub. 3, é associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 11     | 958   | 3    |                     | A2        | 5      | 8           | 211 mq               | 388,38 € | T-1°  |          |  |

### *Corrispondenza catastale*

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

Alla unità immobiliare in oggetto, sub. 3, é associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

## PRECISAZIONI

---

La documentazione ex art. 567 c.p.c. é completa e congruente al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Non risultano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile pignorato é in buono stato conservativo e manutentivo; esso é occupato dallo stesso proprietario, debitore esecutato e dalla sua famiglia.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni consistono nell'area antistante il fabbricato, con accesso carrabile all'immobile. Alla unità immobiliare costituita dal sub. 3, é associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ha struttura portante mista in muratura e cemento armato composta dalle fondazioni, muri portanti di tamponatura, pilastri, travi in c.a. con solai in latero-cemento; la tamponatura è rifinita esternamente con intonaco. La copertura è a tetto a più falde ricoperto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada vicinale. Le parti comuni alle altre unità immobiliari sono la corte di accesso alla strada e i camminamenti. L'appartamento è esposto a tutti i quattro punti cardinali. Lo stato di manutenzione è buono, le rifiniture sono di qualità discreta (vedi foto); il portoncino di ingresso è blindato, la pavimentazione prevalente è un ceramica; le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiane. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti necessari, elettrico, idraulico, di riscaldamento, telefonico, e citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo        | Proprietà         | Atti                             |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/11/2007 | **** Omissis **** | <b>DICHIARAZIONE SUCCESSIONE</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   |                                  | 11/11/2007  |                      |                    |
|                |                   | <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>     |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 26/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a LATINA il 28/01/2013  
Reg. gen. 1882 - Reg. part. 162  
Quota: 100/100  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 20/12/2018  
Reg. gen. 29264 - Reg. part. 20727  
Quota: 100/100  
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 è a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Rocca Massima si trova in Provincia di Latina e sorge su un monte alto m 735 s.l.m., a 35 km circa dal capoluogo. Esso conta attualmente 1170 abitanti, suddivisi tra il centro urbano e le campagne. Il suo territorio si estende per circa km 18 quadrati e confina con i comuni di Segni, di Cori e di Artena. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Velletri (20 km), Cisterna di Latina (16 km) e Colferro (21 km). Il casello autostradale più vicino è quello di Colferro sulla Roma-Napoli.

La costruzione, cui fa parte l'immobile pignorato, è ubicata in zona agricola; la normativa urbanistica relativa alla zona agricola segue le direttive generali emanate dalla Regione Lazio per la costruzione in zona agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Parte della costruzione è in antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è fornito di abitabilità.

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato senza Licenza Edilizia, presumibilmente intorno ai primi anni del 1900 come fabbricato rurale. Nel corso degli anni ha subito varie modifiche. Negli archivi del Comune non è stato possibile reperire il relativo fascicolo edilizio; tuttavia dagli accertamenti eseguiti sia presso gli uffici del Comune che presso i tecnici che hanno eseguito l'accatastamento e varie pratiche risulta che lo stato legittimato è quello del 1988 con la consistenza autorizzata dell'unità immobiliare rappresentata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto esperto.

Pertanto la costruzione è parzialmente abusiva e la parte non legittimata andrebbe demolita a cura dell'acquirente.

Nella planimetria redatta dall'esperto sullo stato di fatto, sono state indicate le aree non legittimate pari alla superficie di mq 51 + mq 22 = mq. 74.

Il prezzo del lotto di vendita è stato decurtato del valore delle parti abusive e delle spese di demolizione e ripristino dell'immobile.

### ***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.

L'APE è stata redatta dall'esperto in relazione alla documentazione e gli accertamenti eseguiti, riferita allo stato di fatto dell'immobile, senza alcuna collaborazione ricevuta dal proprietario

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri 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** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32  
Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 958, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 202.707,00  
Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.  
Il valore commerciale del bene pignorato 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.  
A tal fine sono stati rilevati anche i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla

Agenzia delle Entrate (vedi Allegato).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Rocca Massima (LT) -<br>Contrada Costa Buona<br>32 | 225,23 mq                | 900,00 €/mq     | € 202.707,00       | 100,00%          | € 202.707,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 202.707,00 |

Valore di stima: € 202.707,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 12000,00 | €    |
| Altro                                 | 56200,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 134.507,00**

Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Come si rileva dal paragrafo "regolarità edilizia", parte della unità immobiliare risulta costruita senza alcuna autorizzazione, pertanto risulta abusiva e dovrebbe essere demolita.

Nella planimetria redatta dall'esperto sullo stato di fatto, sono state indicate le aree non legittimate pari alla superficie di mq 51 + mq 22 = mq. 74.

Dalla stima effettuata sono stati decurtati i seguenti valori:

- € 12.000,00 per spese di regolarizzazione edilizia ed oneri per la demolizione delle parti abusive (mq.51 + 23= mq 74) e per la costruzione di terrazzo di mq. 51 in sostituzione di parte dell'area demolita.

- € 56.200,00 determinato dalla perdita di valore della unità per l'abbattimento di mq 74 al prezzo di €/mq 900,00 = € 66.600,00 e dall'aumento per la creazione di un terrazzo di mq 51 al prezzo di €/mq 200,00 = € 10.200,00.

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 13/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Polito Domingo

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 2 Ortofoto - ORTOFOTO SATELLITARE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA ESPERTO SULLO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 9 Foto - FOTOGRAFIE INTERNE ED ESTERNE ALL'IMMOBILE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - INVIO RACC, DEBITORE E P.E.C. CREDITORE PROC. (Aggiornamento al 29/09/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32  
Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 958, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Rocca Massima si trova in Provincia di Latina e sorge su un monte alto m 735 s.l.m., a 35 km circa dal capoluogo. Esso conta attualmente 1170 abitanti, suddivisi tra il centro urbano e le campagne. Il suo territorio si estende per circa km 18 quadrati e confina con i comuni di Segni, di Cori e di Artena. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Velletri (20 km), Cisterna di Latina (16 km) e Colferro (21 km). Il casello autostradale più vicino è quello di Colferro sulla Roma-Napoli. La costruzione, cui fa parte l'immobile pignorato, è ubicata in zona agricola; la normativa urbanistica relativa alla zona agricola segue le direttive generali emanate dalla Regione Lazio per la costruzione in zona agricola.

**Prezzo base d'asta: € 134.507,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 451/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.507,00**

---

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                       |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 11, Part. 958, Sub. 3,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 225,23 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'immobile pignorato è in buono stato conservativo e manutentivo; esso è occupato dallo stesso proprietario, debitore esecutato e dalla sua famiglia.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.  |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a LATINA il 28/01/2013  
Reg. gen. 1882 - Reg. part. 162  
Quota: 100/100  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 20/12/2018  
Reg. gen. 29264 - Reg. part. 20727  
Quota: 100/100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura