

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Legge Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2025 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	4
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.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.663,70	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 21/01/2026, il sottoscritto Geom. Di Legge Fabio, con studio in Via Licinio Refice, 10 - 04100 - Latina (LT), email geocad@alice.it, PEC fabio.dilegge@geopec.it, Tel. 380 6876662, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2026 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 Latina (LT) - STRADA DELLA STERPARA 6/A INT 1, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento ricompreso in un edificio di 4 piani fuori terra più uno interrato, sito nel Comune di Latina, frazione di Borgo Montello.

L'appartamento si colloca nella porzione nord ovest dell'immobile al piano primo fronte strada, è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 16, P.lla 311 Sub 12, Cat A/2, è costituito da un Soggiorno/Pranzo con Cucina a Vista, disimpegno, 2 servizi igienici di cui uno cieco, due camere da letto, un ambiente pluriuso e un balcone.

L'immobile è interamente recintato e all'interno l'unità immobiliare oggetto di perizia, possiede un posto auto scoperto assegnato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Latina (LT) - STRADA DELLA STERPARA 6/A INT 1, interno 1, piano 1

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)

CONFINI

L'appartamento non ha diretti confinanti in tre lati su quattro, a sud confina parzialmente con il sub 11 (scala condominiale -bene comune non censibile) e con il sub 13 di Proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,91 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,70 m	1
Loggia	7,58 mq	8,04 mq	0,40	3,22 mq	2,70 m	1
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	-1
Totale superficie convenzionale:				97,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Posto Auto scoperto è pertinenza dell'immobile ma non ha una sua particella catastale identificativa univoca, essendo parte dello spazio condominiale adibito a parcheggio, il valore è stato pertanto ricavato riferendosi ad un coefficiente di perequazione idoneo al valore del bene medesimo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 28/08/1995 al 10/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 311, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 383,47 Piano 1
Dal 10/05/1996 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 311, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 383,47 Piano 1
Dal 21/11/2006 al 29/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 311, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 383,47 Piano 1

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
	16	311	12		A2	2	5.5	90 mq	383,47 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Alla data odierna l'indirizzo è Via Minturnae 20, tuttavia il dato non si riscontra in alcun atto ufficiale.

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO



L'appartamento al momento del sopralluogo il giorno 19/02/2026 presenta all'interno uno stato di conservazione buono, sono presenti alcune crepe risalenti all'evento sismico del 17/07/2025, tali fenomeni sono presenti di fianco alla porta di ingresso nei pressi del quadro elettrico, nella camera da letto matrimoniale di fianco alla finestra, nella camera da letto singola nei pressi dell'angolo tra l'armadio e la finestra. Le stesse sono di natura superficiale e di nessuna valenza statica.

La zona notte presenta diffusi fenomeni di muffa, concentrati per la totalità nella camera singola sulla parete esposta a nord ovest con piccoli fenomeni anche su quella a nord est e nella stanza pluriuso sempre sulla parete esposta a nord ovest.

Tali fenomeni sono da ricondurre ad una scarsa areazione dell'immobile.

Sempre relativamente all'interno i pavimenti ed i rivestimenti risultano in ottimo stato di conservazione, così come le porte, buono lo stato del bagno principale un pò più datato ma nel complesso discreto il bagno di servizio.

E' presente un sistema di climatizzazione con split a parete nel disimpegno della zona notte, in grado di climatizzare l'intera zona, è presente l'impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, la caldaia è di ultima generazione installata nel 2025.

Gli infissi esterni sono in alluminio/PVC di recente installazione a seguito di ristrutturazione con Superbonus 110, nel quale è stato anche installato il cappotto termico dello spessore di cm 10 circa.

Lo stato di conservazione degli esterni sono eccellenti.

PARTI COMUNI

L'immobile essendo inserito in un edificio di tipo condominiale presenta alcune parti comuni, nello specifico il piazzale di fronte e nel retro distinto al sub 1, la rampa di accesso ai posti auto nel retro distinta al sub 2, la scala condominiale distinta al sub 11 e il lastrico solare distinto al sub 21.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù di passaggio di altro genere, la zona non risulta coperta da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - in c.a., stato di manutenzione non rilevabile

Esposizione - L'appartamento si articola su una esposizione multipla, la zona giorno a Nord est, la zona notte va dal nord ovest al nord est.

Altezza interna Utile ml 2,70

Struttura verticale - In c.a., non presenta lesioni o distacchi nelle parti visibili

Solai - in laterocemento, non presenta lesioni, fessurazioni o sfondellamenti nelle parti visibili

Copertura - a Terrazzo, non è stato possibile visionare l'ambiente causa irreperibilità delle chiavi

Pavimentazione Esterna nel balcone in Klinker antigelivo, in ottimo stato di manutenzione

Pavimentazione Interna - In Parquet in tutti gli ambienti compresi i servizi igienici, di ottima fattura e ottimo stato di conservazione

Infissi Esterni- in Pvc in ottimo stato di manutenzione

Infissi Interni - In legno tamburato con rivestimento laminato e mostre in alluminio, ottimo stato di manutenzione

Scala condominiale - In C.A. rivestito in marmo, in buono stato di manutenzione

Impianto Elettrico sottotraccia 220V in buono stato di manutenzione

Impianto Termico completo e funzionante con caldaia recente



Impianto idrico originale per quanto riguarda il bagno di servizio, di recente fattura per quanto riguarda il bagno principale
Impianto di climatizzazione zona notte di vecchia fattura ma funzionante
Posto auto scoperto esterno delimitato da semplice quadrato in vernice bianca

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** convivente estraneo alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1996 al 21/11/2006	**** Omissis ****	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Lottini	10/05/1996	35271	6504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	10/06/1996	10194	7243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Contratto di Mutuo/Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Falcioni	21/11/2006	25899	5590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	28/11/2006	38903	9012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Falcioni	21/11/2006	25898	5589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	28/11/2006	38902	22808
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Di Latina aggiornate al 23/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Latina il 28/11/2006
Reg. gen. 38903 - Reg. part. 9012
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Luca Falcioni
Data: 21/11/2006
N° repertorio: 25899
N° raccolta: 5590
Note: Iscrizione pari al doppio del capitale erogato

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 03/06/2025



Reg. gen. 14491 - Reg. part. 10855
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di Esecuzione fa parte di un immobile realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 42 del 02/03/1993 e successiva Variante in Corso D'opera n. 140 del 24/10/1995. E' inoltre dotata di certificato di Agibilità n. 39407 del 10/09/1996.

Con CILAS n 213721 del 24/11/2022 sono state apportate migliorie all'intero edificio di tipo energetico con la sostituzione di infissi, caldaia e posa di cappotto termico, ciò ha collocato l'immobile nella categoria C come da APE redatta dal sottoscritto, gli interventi non hanno apportato modifiche che necessitano la richiesta di un nuovo certificato di agibilità, ne hanno comportato un aumento del valore tale da rendere obbligatoria la variazione catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 42 del 02/03/1993
Variante in C.O. n. 140 del 24/10/1995
Agibilità n. 39407 del 10/09/1996

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi è corrispondente all'ultimo stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.655,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio delle spese condominiali per anno è di circa € 650,00, tuttavia come da resoconto fornito dall'amministratore di condominio, risultano spese precedenti non saldate pari ad € 3655,00 si specifica che tali spese sono di natura ordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - STRADA DELLA STERPARA 6/A INT 1, interno 1, piano 1

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento ricompreso in un edificio di 4 piani fuori terra più uno interrato, sito nel Comune di Latina, frazione di Borgo Montello. L'appartamento si colloca nella porzione nord ovest dell'immobile al piano primo fronte strada, è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 16, P.lla 311 Sub 12, Cat A/2, è costituito da un Soggiorno/Pranzo con Cucina a Vista, disimpegno, 2 servizi igienici di cui uno cieco, due camere da letto, un ambiente pluriuso e un balcone. L'immobile è interamente recintato e all'interno l'unità immobiliare oggetto di perizia, possiede un posto auto scoperto assegnato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 311, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 179.318,70

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è scelto il metodo sintetico/comparativo e si è proceduto come segue:

Innanzitutto si sono consultate le banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che nella fascia in cui ricade l'immobile, nello specifico Comune di Latina, Fascia/Zona E10: Suburbana/Borgo Montello, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, Stato conservativo: Ottimo, fornisce un valore minimo di 1600 e uno massimo di 1900€ al metro quadrato, mentre per lo stato conservativo normale riporta i seguenti valori, minimo 1350, massimo 1600€ al metro quadrato.

Successivamente si fatte ricerche presso le agenzie immobiliari del Territorio e quelle online, le banche dati consultate sono quelle di Tecnocasa, Immobiliare.it, Casa.it, idealista.it

I valori di vendita degli immobili simili a quello oggetto di esecuzione riportano dati abbastanza coerenti tra di loro e riportano valori che vanno dai 1200 e i 1500€ al metro quadrato per lo stato di conservazione e finitura standard e valori che vanno dai 1400 ai 1800€ al metro quadrato per lo stato di conservazione e finitura ottimo, dati che rispecchiano fedelmente i dati OMI.

Per quanto concerne le banche dati di Astegiudiziare.it non hanno fornito elementi simili o comparabili sia per tipologia che per zona di riferimento all'immobile di interesse.

Infine va considerato anche l'andamento del mercato immobiliare per la zona specifica, le ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari hanno permesso di stabilire un valore di mercato pressoché stabile negli ultimi 10 anni, tale stabilità è confermata anche dalle banche dati OMI che non presentano fluttuazioni di rilievo nel periodo di tempo richiamato, inoltre i beni messi in vendita hanno un tempo di realizzo relativamente breve, tuttavia i volumi di vendita risultano abbastanza esigui.

Tutto ciò doverosamente premesso si è proceduto alla valutazione del bene mediando i valori reperiti



dalle varie tipologie di fonti, opportunamente corretti rispetto alla valutazione de visu del bene e alle migliorie apportate con la già citata ristrutturazione con superbonus 110 che ha interessato sia l'impianto termico che gli infissi della unità immobiliare che l'involucro condominiale.

La banca dati Omi fornisce per lo stato conservativo (ottimo) valori tra i 1600 e i 1900€

La banca dati Omi fornisce per lo stato conservativo (normale) valori tra i 1350 e i 1600€

Le agenzie immobiliari forniscono un valore tra i 1200 e i 1500€ più riferibile ad uno stato conservativo normale e tra 1400 e 1800€ per lo stato conservativo e di finitura ottimo.

Per una opportuna comparazione dei valori si utilizza la valutazione dello stato conservativo ottimo che più rispecchia lo stato dell'immobile e la qualità delle finiture, adeguandola successivamente alle migliorie richiamate

Valore minimo = € $(1400+1600 \text{ al mq}) / 2 = 1500,00 \text{ €/mq}$

Valore massimo = € $(1800+1900 \text{ al mq}) / 2 = 1850,00 \text{ €/mq}$

Considerato lo stato conservativo dell'immobile si ritiene opportuno partire dal valore medio riscontrato e aggiungere una percentuale dovuta alle migliorie energetiche apportate, tali migliorie fanno oscillare gli aumenti dei valori dei beni immobile in una forbice che va dal 5% al 15%, considerato la tipologia standard di migliorie apportate si può ragionevolmente applicare un incremento del 10%

Pertanto il valore del bene è € $(1500,00 + 1850,00/\text{mq}) / 2 = 1675,00 \times 1,10 = 1842,50 \text{ al mq}$,

da cui $\text{Mq } 97,35 \text{ (superficie convenzionale)} \times € 1842,50/\text{mq} \text{ (valore di stima)} = € 179318,70$

Infine per sola verifica si riporta l'aumento del valore del bene dal momento dell'acquisto alla data odierna, rivalutato secondo gli indici Istat, tale indice dal 11/2006 (data di acquisto) al momento della stima (Aprile 2026) è pari a 1,26

ne deriva che il valore del bene rivalutato è € 140.000 (valore di acquisto) * 1,26 (indice di rivalutazione) = € 176.400,00 in linea con il valore di stima raggiunto.

A Decremento del valore del bene vanno considerate le spese condominiali insolute pari ad € 3655,44 per le spese condominiali ordinarie così come da resoconto fornito dall'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile, ne consegue che il valore finale del bene è il seguente:

Valore di stima € 179.318,70 - € 3655,44 = € 175.663,26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - STRADA DELLA STERPARA 6/A INT 1, interno 1, piano 1	97,35 mq	1.842,00 €/mq	€ 179.318,70	100,00%	€ 179.318,70
Valore di stima:					€ 179.318,70

Valore di stima: € 179.318,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Spese condominiali insolute	3.655,00	€
-----------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 175.663,70

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 04/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Legge Fabio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - STRADA DELLA STERPARA 6/A INT 1, interno 1, piano 1

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento ricompreso in un edificio di 4 piani fuori terra più uno interrato, sito nel Comune di Latina, frazione di Borgo Montello. L'appartamento si colloca nella porzione nord ovest dell'immobile al piano primo fronte strada, è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 16, P.la 311 Sub 12, Cat A/2, è costituito da un Soggiorno/Pranzo con Cucina a Vista, disimpegno, 2 servizi igienici di cui uno cieco, due camere da letto, un ambiente pluriuso e un balcone. L'immobile è interamente recintato e all'interno l'unità immobiliare oggetto di perizia, possiede un posto auto scoperto assegnato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 311, Sub. 12, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di Esecuzione fa parte di un immobile realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 42 del 02/03/1993 e successiva Variante in Corso D'opera n. 140 del 24/10/1995. E' inoltre dotata di certificato di Agibilità n. 39407 del 10/09/1996. Con CILAS n 213721 del 24/11/2022 sono state apportate migliorie all'intero edificio di tipo energetico con la sostituzione di infissi, caldaia e posa di cappotto termico, ciò ha collocato l'immobile nella categoria C come da APE redatta dal sottoscritto, gli interventi non hanno apportato modifiche che necessitano la richiesta di un nuovo certificato di agibilità, ne hanno comportato un aumento del valore tale da rendere obbligatoria la variazione catastale.

Prezzo base d'asta: € 175.663,70



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.663,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - STRADA DELLA STERPARA 6/A INT 1, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 311, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	97,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo il giorno 19/02/2026 presenta all'interno uno stato di conservazione buono, sono presenti alcune crepe risalenti all'evento sismico del 17/07/2025, tali fenomeni sono presenti di fianco alla porta di ingresso nei pressi del quadro elettrico, nella camera da letto matrimoniale di fianco alla finestra, nella camera da letto singola nei pressi dell'angolo tra l'armadio e la finestra. Le stesse sono di natura superficiale e di nessuna valenza statica. La zona notte presenta diffusi fenomeni di muffa, concentrati per la totalità nella camera singola sulla parete esposta a nord ovest con piccoli fenomeni anche su quella a nord est e nella stanza pluriuso sempre sulla parete esposta a nord ovest. Tali fenomeni sono da ricondurre ad una scarsa areazione dell'immobile. Sempre relativamente all'interno i pavimenti ed i rivestimenti risultano in ottimo stato di conservazione, così come le porte, buono lo stato del bagno principale un pò più datato ma nel complesso discreto il bagno di servizio. E' presente un sistema di climatizzazione con split a parete nel disimpegno della zona notte, in grado di climatizzare l'intera zona, è presente l'impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, la caldaia è di ultima generazione installata nel 2025. Gli infissi esterni sono in alluminio/PVC di recente installazione a seguito di ristrutturazione con Superbonus 110, nel quale è stato anche installato il cappotto termico dello spessore di cm 10 circa. Lo stato di conservazione degli esterni sono eccellenti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di valutazione è un appartamento ricompreso in un edificio di 4 piani fuori terra più uno interrato, sito nel Comune di Latina, frazione di Borgo Montello. L'appartamento si colloca nella porzione nord ovest dell'immobile al piano primo fronte strada, è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 16, P.lla 311 Sub 12, Cat A/2, è costituito da un Soggiorno/Pranzo con Cucina a Vista, disimpegno, 2 servizi igienici di cui uno cieco, due camere da letto, un ambiente pluriuso e un balcone. L'immobile è interamente recintato e all'interno l'unità immobiliare oggetto di perizia, possiede un posto auto scoperto assegnato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** convivente estraneo alla procedura.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Latina il 28/11/2006

Reg. gen. 38903 - Reg. part. 9012

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Notaio Luca Falcioni

Data: 21/11/2006

N° repertorio: 25899

N° raccolta: 5590

Note: Iscrizione pari al doppio del capitale erogato

