

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Consalvi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2022 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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.038,20	14

In data 14/06/2023, il sottoscritto Ing. Consalvi Roberto, con studio in Via Montesanto - 04100 - Latina (LT), email consalviroberto.87@gmail.com, PEC r.consalvi@pec.ording.roma.it, Tel. 328 4221394, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2023 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) - Piazzale Adriano Massaccesi, edificio Rondo', scala 9, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano della scala 9 del Fabbricato "Rondò" sito in Latina, località Borgo Sabotino, presso piazzale Adriano Massaccesi n.21 (catastalmente Strada Sabotino, già Via Foce Verde).

L'immobile è caratterizzato da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno il tutto per una superficie utile di circa 45 mq oltre ad un balcone di circa 9 mq, come da planimetria allegata.

L'edificio non è dotato di ascensore e fa parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati, uno denominato "Lineare" e uno denominato "Rondò".

L'intero complesso è dotato di ampio parcheggio pubblico, di negozi e servizi posti al piano terra del fabbricato lineare.

L'immobile dista circa 800 mt dal mare (Località Foce Verde), e circa 900 mt dal centro di Borgo Sabotino (Rotonda).

L'appartamento si presenta in stato di quasi totale assenza di manutenzione e conservazione; confina a Nord e ad Ovest con altre unità abitative all'interno del medesimo complesso, mentre a Sud e ad Est con l'esterno del fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Piazzale Adriano Massaccesi, edificio Rondo', scala 9, piano 3

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'immobile confina a Nord e ad Ovest con altre unità abitative all'interno del medesimo complesso, mentre a Sud e ad Est con l'esterno del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,23 mq	51,23 mq	1	51,23 mq	2,70 m	3
Veranda	9,20 mq	10,40 mq	0,30	3,12 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				54,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati contenuti all'interno della tabella sono riscontrabili all'interno dei rilievi effettuati allegati alla presente relazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1989 al 15/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 245, Part. 158, Sub. 179, Zc. 2 Categoria A3 Rendita € 0,38
Dal 15/11/1991 al 08/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 245, Part. 158, Sub. 179, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85
Dal 08/09/2004 al 23/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 245, Part. 158, Sub. 179, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Totale: escluse aree scoperte 46 mq Rendita € 167,85

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	245	158	179	2	A3	3	2,5 vani	Totale: 49mq Totale: escluse aree scoperte: 46 mq	167,85 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

A seguito dei sopralluoghi effettuati si segnala che non c'è corrispondenza fra quanto rilevato presso l'immobile e il progetto approvato in comune di cui alla concessione edilizia n.261 del 1990 allegata alla presente relazione (Allegato 7).

In particolare, risultano invertite portafinestra e finestra che affacciano sul balcone di pertinenza dell'immobile, e risulta differente la distribuzione interna dei muri in corrispondenza del disimpegno per accedere alla camera e al bagno.

Pertanto, di seguito sono stati riportati gli importi dovuti per la regolarizzazione.

Come già indicato, l'immobile si trova in cattivo stato conservativo, l'impianto di riscaldamento è stato rilevato non funzionante e pertanto come se fosse assente. L'acqua calda sanitaria è invece prodotta da uno scaldabagno.

L'impianto elettrico è stato ritrovato in cattivo stato manutentivo. Infatti, sebbene sia presente un quadro di protezione delle linee, quest'ultimo sembra essere datato e alcuni porta lampada installati a soffitto risultano non funzionanti e lasciati aperti con relativa esposizione al rischio fulminazione in caso di contatto accidentale.

Si segnala il contratto di locazione allegato alla perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in cattivo stato conservativo, sul balcone di pertinenza sono presenti elettrodomestici non funzionanti e bombole in disuso.

All'interno dell'immobile i muri sono in evidente stato di abbandono.

L'impianto di riscaldamento insieme con la caldaia risultano non funzionanti probabilmente da diversi anni e necessitano un completo rifacimento, l'impianto elettrico presenta una scarsa manutenzione sebbene sia funzionante. Sono presenti plafoniere aperte con rischio folgorazione in caso di contatto accidentale.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico.

Il bagno presenta una formazione di condensa sul soffitto a causa di una scarsa areazione dell'ambiente.

PARTI COMUNI

L'immobile è situato in condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù/censo/usi civici sull'immobile oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso è caratterizzato da due fabbricati uno "lineare" e un fabbricato rotondeggiante denominato "Rondò" all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di esecuzione. Al piano terra del fabbricato lineare sono presenti negozi, servizi e un ampio parcheggio pubblico. Come specificato nei successivi paragrafi e da dichiarazione dell'amministratore di condominio allegata, sono stati deliberati lavori relativi al Superbonus 110% per i quali l'esecutore aveva già firmato il consenso alla cessione del credito ed espresso volontà di usufruire dei lavori trainanti. Inoltre, è stato deliberato ed approvato il rifacimento del piazzale condominiale senza ancora aver deliberato l'importo dei lavori.

Tali lavori saranno successivi alla fine dei lavori relativi al Superbonus.

L'immobile oggetto di esecuzione è esposto ad Est, l'altezza utile interna pari a 2,70 mt. Sono presenti un soggiorno con angolo cottura di circa 24 mq, una camera di circa 14 mq, un bagno di circa 4 mq con relativo disimpegno, e un balcone di circa 9 mq come da rilievo in allegato. L'interno dell'appartamento necessita di lavori di manutenzione e di rifacimento. In particolare, le mura necessitano una nuova tinteggiatura, l'impianto elettrico e termico necessitano di un completo rifacimento.

La pavimentazione in mattonelle di ceramica è in stato di scarsa manutenzione, tuttavia si ritiene accettabile.

Il bagno presenta una formazione di condensa a causa di una scarsa areazione dell'ambiente, realizzata da una finestra di tipologia Vasistas.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato sono ad elevata trasmittanza termica, e le porte interne sono in legno tamburato. La cucina è in stato di abbandono e necessita di un completo rifacimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2023

Risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Latina in data 28/06/2023 e per la durata di 12 mesi un contratto di locazione allegato alla presente relazione (Allegato 10). All'interno del suddetto documento è specificato che sono stati versati dal conduttore 800€ come deposito cauzionale, e sono stati pagati due mesi di cui alle ricevute presenti nel medesimo allegato.

Per ulteriori dettagli consultare oltre al contratto allegato anche il verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1991 al 08/09/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IORE ANNAMARIA	15/11/1991	66329	3452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	30/11/1991		16433
		Registrazione			
Dal 08/09/2004 al 21/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	15/11/1991	6144	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jannitti Piromallo Rodolfo	08/09/2004	89104	19614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	25/09/2004	27649	15945
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 25/09/2004
Reg. gen. 27650 - Reg. part. 7387
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo per la somma di euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale. Atto del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo repertorio 89106 del 08.09.2004.
- **Ipoteca Legale** derivante da Agente Riscossione
Iscritto a Latina il 26/04/2007
Reg. gen. 16875 - Reg. part. 6270
Importo: € 1.052.304,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Legale repertorio 62157 del 18/04/2007 per la somma di euro 1.052,304,00 di cui euro 526.152,00 per sorte.
- **Ipoteca Legale** derivante da Agente di Riscossione
Iscritto a Latina il 09/05/2011
Reg. gen. 11067 - Reg. part. 1907
Importo: € 319.162,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Legale repertorio 570270 del 02.05.2011 per la somma di euro 319.162,96 di cui euro 159.581,48 per sorte.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 26/07/2022
Reg. gen. 20809 - Reg. part. 15468
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto di Pignoramento Immobiliare Tribunale di Latina repertorio 1817 del 30.04.2022.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel Provvedimento del Giudice e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 EURO per il Pignoramento e 35,00 EURO per l'ipoteca volontaria di Mutuo. Relativamente alle ipoteche legali, l'importo da calcolare per ogni ipoteca è pari allo 0,5% del valore più basso fra il valore di vendita dell'immobile e il valore dell'ipoteca, oltre 94 euro.

I suddetti importi dovranno essere pagati con F24 presso l'Agenzia delle Entrate.

Si allega l'ispezione ipotecaria effettuata, dalla quale si evince che non risultano altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (Allegato 2).

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso ricade all'interno nel P.P.E. Piano Particolareggiato di Borgo Sabotino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come da concessione edilizia n.261 del 1990 allegata alla presente relazione e dal relativo elaborato grafico, si riscontra che non c'è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto approvato e depositato presso il comune di latina, di cui all'allegato alla relazione.

In particolare, si riscontra una diversa disposizione della porta finestra e della finestra che affacciano sul balcone di pertinenza e una difformità delle mura interne con particolare riferimento al disimpengo situato in corrispondenza dell'accesso della camera del bagno.

Il dettaglio è riscontrabile all'interno dei rilievi allegati alla presente relazione.

Per Regularizzare le difformità riscontrate è necessaria la presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, oltre che la variazione catastale.

Costi Comunali: Sanzione € 1000,00; Tassa Esame Progetto € 150,00

Oneri catastali: Presentazione nuova Planimetria € 50,00

Spese Tecniche: SCIA, Elaborato Progettuale, Variazione Catastale € 2000,00 più oneri di legge.

- 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.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'impianto termico e la caldaia sono in disuso e danneggiati presumibilmente da diversi anni non consentendo il funzionamento del riscaldamento. Pertanto è stato considerato assente nell'ambito della relativa valutazione energetica.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldabagno elettrico.

Analogamente l'impianto elettrico, sebbene sia parzialmente funzionante, è in stato di evidente mancanza di manutenzione e necessita un rifacimento completo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si riporta di seguito quanto pervenuto a seguito di contatti con l'amministratore di condominio dott.ssa **** Omissis ****.

- Il debito dell'immobile in questione alla data odierna è pari ad € 2.468,58. Tali importi sono al netto di eventuali conguagli che potrebbero esserci al momento della chiusura dei bilanci consuntivi 2020-2021-2022-2023 (non ancora approvati);

- Ad Agosto 2023 sono in corso i lavori relativi al Superbonus 110% per i quali l'esecutato ha già firmato il consenso alla cessione del credito e ha espresso la volontà di usufruire dei lavori trainati, ma al momento non è stata ancora inviata alcuna cessione da parte del condominio;

- Sono stati deliberati i lavori di rifacimento del piazzale condominiale da eseguire dopo i lavori del Superbonus, ma al momento non è stato ancora deliberato l'importo dei lavori.

Per ulteriori dettagli vedere la comunicazione in allegata (Allegato N.9)

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) - Piazzale Adriano Massaccesi, edificio Rondo', scala 9, piano 3
Appartamento posto al terzo piano della scala 9 del Fabbricato "Rondò" sito in Latina, località Borgo

Sabotino, presso piazzale Adriano Massaccesi n.21 (catastalmente Strada Sabotino, già Via Foce Verde). L'immobile è caratterizzato da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno il tutto per una superficie utile di circa 45 mq oltre ad un balcone di circa 9 mq, come da planimetria allegata. L'edificio non è dotato di ascensore e fa parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati, uno denominato "Lineare" e uno denominato "Rondò". L'intero complesso è dotato di ampio parcheggio pubblico, di negozi e servizi posti al piano terra del fabbricato lineare. L'immobile dista circa 800 mt dal mare (Località Foce Verde), e circa 900 mt dal centro di Borgo Sabotino (Rotonda). L'appartamento si presenta in stato di quasi totale assenza di manutenzione e conservazione; confina a Nord e ad Ovest con altre unità abitative all'interno del medesimo complesso, mentre a Sud e ad Est con l'esterno del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 158, Sub. 179, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.915,00

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili, ed esaminando inoltre recenti contrattazioni andate a buon fine.

In particolare, 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.

Si è inoltre consultato anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il borsino immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Piazzale Adriano Massaccesi, edificio Rondo', scala 9, piano 3	54,35 mq	900,00 €/mq	€ 48.915,00	100,00%	€ 48.915,00
Valore di stima:					€ 48.915,00

Valore di stima: € 50.319,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione Comunale	1000,00	€

Tassa Esame Progetto	150,00	€
Oneri Catastali - Presentazione nuova Planimetria	50,00	€
Spese Tecniche	2080,80	€

Valore finale di stima: € 47.038,20

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 09/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Consalvi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO
- ✓ Altri allegati - RILIEVI
- ✓ Planimetrie catastali - VISURA E PLANIMETRIA
- ✓ Foto - DOSSIER FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ Tavola del progetto - PLANIMETRIA PIANO TIPO RONDO
- ✓ Altri allegati - AGIBILITA
- ✓ Altri allegati - COMUNICAZIONE CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - INVIO CTU ALLE PARTI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Piazzale Adriano Massaccesi, edificio Rondo', scala 9, piano 3

Appartamento posto al terzo piano della scala 9 del Fabbricato "Rondò" sito in Latina, località Borgo Sabotino, presso piazzale Adriano Massaccesi n.21 (catastalmente Strada Sabotino, già Via Foce Verde). L'immobile è caratterizzato da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno il tutto per una superficie utile di circa 45 mq oltre ad un balcone di circa 9 mq, come da planimetria allegata. L'edificio non è dotato di ascensore e fa parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati, uno denominato "Lineare" e uno denominato "Rondò". L'intero complesso è dotato di ampio parcheggio pubblico, di negozi e servizi posti al piano terra del fabbricato lineare. L'immobile dista circa 800 mt dal mare (Località Foce Verde), e circa 900 mt dal centro di Borgo Sabotino (Rotonda). L'appartamento si presenta in stato di quasi totale assenza di manutenzione e conservazione; confina a Nord e ad Ovest con altre unità abitative all'interno del medesimo complesso, mentre a Sud e ad Est con l'esterno del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 158, Sub. 179, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso ricade all'interno nel P.P.E. Piano Particolareggiato di Borgo Sabotino.

Prezzo base d'asta: € 47.038,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.038,20**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Piazzale Adriano Massaccesi, edificio Rondo', scala 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 158, Sub. 179, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	54,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in cattivo stato conservativo, sul balcone di pertinenza sono presenti elettrodomestici non funzionanti e bombole in disuso. All'interno dell'immobile i muri sono in evidente stato di abbandono. L'impianto di riscaldamento insieme con la caldaia risultano non funzionanti probabilmente da diversi anni e necessitano un completo rifacimento, l'impianto elettrico presenta una scarsa manutenzione sebbene sia funzionante. Sono presenti plafoniere aperte con rischio folgorazione in caso di contatto accidentale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico. Il bagno presenta una formazione di condensa sul soffitto a causa di una scarsa areazione dell'ambiente.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano della scala 9 del Fabbricato "Rondò" sito in Latina, località Borgo Sabotino, presso piazzale Adriano Massaccesi n.21 (catastalmente Strada Sabotino, già Via Foce Verde). L'immobile è caratterizzato da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno il tutto per una superficie utile di circa 45 mq oltre ad un balcone di circa 9 mq, come da planimetria allegata. L'edificio non è dotato di ascensore e fa parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati, uno denominato "Lineare" e uno denominato "Rondò". L'intero complesso è dotato di ampio parcheggio pubblico, di negozi e servizi posti al piano terra del fabbricato lineare. L'immobile dista circa 800 mt dal mare (Località Foce Verde), e circa 900 mt dal centro di Borgo Sabotino (Rotonda). L'appartamento si presenta in stato di quasi totale assenza di manutenzione e conservazione; confina a Nord e ad Ovest con altre unità abitative all'interno del medesimo complesso, mentre a Sud e ad Est con l'esterno del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		