

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bombace Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 136.612,32	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

All'udienza del 12/04/2024, il sottoscritto Ing. Bombace Antonio, con studio in Via Mare, 27 - 04020 - Monte San Biagio (LT), email bombaceant@libero.it, PEC antonio.bombace@ingpec.eu, Tel. 333 7226795, Fax 0771 567 056, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio, 8, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°35'02.2"N 12°48'59.1"E)

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, di proprietà **** Omissis ****, sito in Comune di Cisterna di Latina (LT), Via Colle Marcaccio n°8. Posto al piano terra e seminterrato di un edificio composto di tre piani così suddiviso: magazzino al piano seminterrato, appartamento al piano terra (entrambi stessa proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare) e piano primo di altra proprietà. Inserito in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, con accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio.

Oggetto della presente relazione sono l'appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra e il magazzino posto al piano seminterrato.

L'appartamento al piano terra, risulta essere rialzato dal piano campagna, di fatto si accede tramite una piccola rampa di scale poggiate sul viale carrabile d'ingresso antistante il fabbricato.

Internamente l'appartamento è diviso in zona giorno e notte, così disposto:

- Soggiorno-Sala da pranzo,
- Cucina,
- W.C. con antibagno,
- Disimpegno,
- Camera da letto,
- Ripostiglio,
- Camera da letto.

Al magazzino posto al piano seminterrato rispetto al piano di campagna, di fatto si accede a piedi scendendo una rampa di scale posta sul fianco destro del fabbricato sul lato Nord, dal viale antistante il fabbricato, oppure sempre proseguendo il viale tramite accesso carrabile posto sul retro del fabbricato.

Internamente il magazzino è composto da un unico ambiente diviso solo in parte da un muro portante centrale. In adiacenza al magazzino con accesso sempre sul retro del fabbricato, sul lato Ovest vi è anche una piccola cantina.

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.

Si fa presente che sia il viale di accesso pedonale che carrabile da Via Colle Marcaccio, insistono su altra particella non facente parte del presente pignoramento. Infatti, risulta censita in Catasto al Fg. 4 part. 1273, intestata a **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/3, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/12, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/12, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/6. Le quote del Diritto di Proprietà di 1/12 provengono da una precedente compravendita contro **** Omissis **** il quale riduce la sua quota restando con il Diritto di Proprietà di 1/6.

Il viale prosegue sul retro del fabbricato invadendo le particelle 563, 561 e 1270, in Catasto intestate a **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3 e **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3 (vedi allegato "Catasto-Ortofoto").

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio, 8, piano T-S1

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.

Dal certificato "Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio", rilasciato dal Comune di Velletri, l'esecutato risulta essere coniugato dal 21 marzo 1998. Il certificato riporta l'annotazione per la scelta del regime di separazione dei beni, avvenuta con atto del 29 giugno 2011 rep. n. 18581 a rogito del Notaio Dott. Becchetti Enzo del distretto notarile di Latina (vedi allegato "Certificato Estratto di Matrimonio").

CONFINI

Il fabbricato occupa l'intero mappale 1275 su cui insiste, confinando ad Est con la particella 1273 prospiciente la strada Via Colle Marcaccio, a Nord con la particella 563 anch'essa prospiciente la strada e la particella 561, ad Ovest con la particella 1270 con affaccio su distacco con fabbricato e a Sud con la particella 1273 e 1270 (vedi allegato "Estratto di Mappa Catastale").

Si fa presente che tutte le particelle sopracitate confinanti il mappale 1275, appartengono in comproprietà alla stessa ditta salvo altri e non rientrano nel presente pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,95 m	Terra
Balcone	7,10 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Terra
Balcone	2,90 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	97,10 mq	115,90 mq	0,50	57,95 mq	2,85 m	Seminterrato
Cantina	11,65 mq	16,35 mq	0,20	3,27 mq	1,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				179,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nonostante i beni pignorati di proprietà **** Omissis **** sono disposti su due livelli aventi ingressi separati non collegati da scala interna e accatastati come unità immobiliari distinte, si è proceduto alla formazione di unico lotto, comprensivo dell'appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra e del magazzino e cantina posti al piano seminterrato.

Si fa presente che per i beni in oggetto, ci sono delle servitù a favore degli stessi ricadenti sulla particella 1273 antistante il fabbricato, che riguardano in particolare l'approvvigionamento idrico, l'impianto fognario e la condotta del gas metano.

Come meglio precisato nella perizia e negli allegati alla stessa, ai beni oggetto della presente esecuzione si accede attraversando una corte accatastata in maniera autonoma, censita in Catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina al Fg. 4 part. 1273 della superficie di mq. 1.204, NON PIGNORATA, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva, utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati insistenti sulle particelle limitrofe confinanti con il fabbricato in particolare su lato Ovest, tale viale infatti prosegue fino sul retro del fabbricato interessando la part. 563, 561 e 1270, anch'esse NON PIGNORATE, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1 Categoria C2

		Cl.1 Superficie catastale 89 mq Rendita € 193,05 Piano Seminterrato
Dal 09/08/1999 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 89 mq Rendita € 193,05 Piano Seminterrato
Dal al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 09/08/1999 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal al 15/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 89 mq Rendita € 193,05 Piano Seminterrato
Dal 23/05/2011 al 15/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 89 mq Rendita € 193,05 Piano Seminterrato
Dal 23/05/2011 al 15/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal al 15/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 309,87 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

Il fabbricato che occupa tutta la particella 1275, è presente in atti dal 15/10/1998 a fronte del Tipo Mappale n. 8867 del 06/10/1998 ha soppresso le part. 1272 e 1274 e variato la part. 1271.

Si fa presente che la quota di Proprietà per 1/2 avuta anteriormente alla data del 15/07/2011, seppur in atti in regime di comunione dei beni, proviene da un bene personale avuto in successione dalla madre **** Omissis **** per 1/3 e in donazione dal padre **** Omissis **** per 1/6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1275	2		A3	2	6 vani		309,87 €	T	
	4	1275	1		C2	1	89		193,05 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1275				Ente Urbano		00.01.40 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, avendo rilevato le misure sul posto, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dovuta ad una errata rappresentazione in pianta al piano seminterrato e ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra. Le difformità del p. S1 riguardano la sagoma e quindi la consistenza del piano, mentre le difformità al p. T. riguardano la disposizione interna e sono state riscontrate nella zona notte, dove sono stati eliminati dei tramezzi in modo da unire tra loro il ripostiglio e le due stanze da letto confinanti, formando così una più grande camera da letto e, ricavando un piccolo ripostiglio dalla riduzione del disimpegno che c'era sempre nella zona notte (vedi allegato "Planimetrie stato dei luoghi difforme").

Inoltre, si fa presente che all'epoca dell'accatastamento essendo il fabbricato composto da più unità, è stato creato un sub. 4 vano scala come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile).

Comunque la porzione debitoria sottoposta ad esecuzione corrisponde alla descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e nel pignoramento.

Per riportare la rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto, occorrerebbe una rettifica del Tipo Mappale a seguito del quale bisognerebbe presentare un DOCFA così da effettuare una variazione

planimetrica per esatta rappresentazione grafica del Piano Seminterrato. Mentre al Piano Terra, bisognerebbe effettuare l'allineamento catastale, presentando in catasto una pratica DOCFA di variazione planimetrica per diversa distribuzione interna, previa presentazione di relativa pratica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del procedimento è risultata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c..

Inoltre, risulta la congruenza al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento.

Inoltre, si precisa che l'immobile staggito non ha variato la sua totale consistenza originaria.

Sono state richieste le seguenti certificazioni e documentazioni:

- 1-Accesso agli Atti "settore SUAP" del Comune di Cisterna di Latina;
- 2-Certificato di nascita, residenza, stato di famiglia al Comune di Cisterna di Latina;
- 3-Certificato per Estratto di matrimonio al Comune di Velletri;
- 4-Richiesta parere per definizione Condono Edilizio al Comune di Cisterna di Latina;
- 5-Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina;
- 6-Richiesta di verifica dell'esistenza di Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate;
- 7-Estratto di mappa catastale;
- 8-Visure catastali storiche per Soggetto e per Immobile;
- 9-Visure planimetriche e di Elaborato Planimetrico;
- 10-Ispezioni Ipotecarie con Nota di Trascrizione e Titolo.

PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dal coniuge e dai figli.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, dal coniuge e dai figli, in condizioni di conservazione generalmente discrete.

Lo stato di manutenzione è leggermente scarso e riconducibile perlopiù a problemi di umidità e piccole infiltrazioni al disotto dei davanzali delle finestre, un problema di infiltrazione grave invece è dovuto a perdite provenienti dal piano soprastante (di altra proprietà) in corrispondenza del bagno, tale da richiedere interventi di manutenzione straordinaria sia all'estradosso che all'intradosso del solaio di interpiano (detti lavori dovranno però essere a carico dell'inquilino soprastante).

PARTI COMUNI

L'intero fabbricato è composto da n° 3 piani corrispondenti ad altrettanti subalterni, i quali risultano avere in comune il vano scala che da accesso al Piano Primo sub. 3 e al Sottotetto non riportato in atti.

Difatti, da ricerche approfondite presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio è stato richiesto l'Elaborato Planimetrico (vedi allegato "Elaborato Planimetrico"), che non era stato digitalizzato, il quale mostra come il

vano scala accatastato con il subalterno 4 sia riportato come bene comune non censibile.

Il fabbricato pur appartenendo a proprietà diverse non risulta essere costituito in condominio.

N.B.

Come meglio precisato nella perizia e negli allegati alla stessa, ai beni oggetto della presente esecuzione si accede attraversando una corte accatastata in maniera autonoma, censita in Catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina al Fg. 4 part. 1273 della superficie di mq. 1.204, NON PIGNORATA, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva, utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati insistenti sulle particelle limitrofe confinanti con il fabbricato. In particolare su lato Ovest, tale viale infatti prosegue fino sul retro del fabbricato interessando la part. 563, 561 e 1270, anch'esse NON PIGNORATE, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evince l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Si fa presente però che ci sono delle servitù a favore dello stesso ricadenti sulla particella 1273 antistante il fabbricato, che riguardano in particolare l'approvvigionamento idrico, l'impianto fognario e la condotta del gas metano.

Inoltre, si ricorda che il viale di accesso antistante il fabbricato insiste su altra particella accatastata in maniera autonoma, censita in Catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina al Fg. 4 part. 1273 della superficie di mq. 1.204, NON PIGNORATA (come già detto), di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva, utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati insistenti sulle particelle limitrofe confinanti con il fabbricato. In particolare su lato Ovest, tale viale infatti prosegue fino sul retro del fabbricato interessando la part. 563, 561 e 1270, anch'esse NON PIGNORATE, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di stima sono parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani, edificato nel 1976 (data di ultimazione lavori dichiarata nella Domanda di Condono allegata) con copertura in coppo, non coibentata, in parte a due falde e in parte ad una sola pendenza di falda in corrispondenza di un sottotetto.

I beni oggetto di stima sono inseriti in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, confinando ad Est con terreno agricolo con viale di accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio, ad Ovest con affaccio su distacco con fabbricato, a Nord con proseguimento del viale di accesso che porta sul retro del fabbricato e a Sud su terreno agricolo. Le particelle confinanti il mappale 1275 occupato dal fabbricato appartengono tutte in comproprietà alla stessa ditta salvo altri.

Lo stato di manutenzione è leggermente scarso e riconducibili perlopiù a problemi di umidità e piccole infiltrazioni al disotto dei davanzali delle finestre, un problema di infiltrazione grave invece è dovuto a perdite provenienti dal piano soprastante in corrispondenza del bagno, tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria sia all'estradosso che all'intradosso del solaio di interpiano (detti lavori dovranno però essere a carico dell'inquilino soprastante).

Le fondazioni tipiche per strutture in muratura, per quanto visibili non presentano segni di cedimenti.

L'orientamento della struttura è Nord-Sud con esposizione Est-Ovest.

Altezza interna utile è di mt 2,85 al piano seminterrato (misurata dal piano di calpestio grezzo in battuto di cemento) e pari a mt 2,95 al piano terra (misurata dal piano di calpestio finito in gres porcellanato).

Le strutture verticali in elevazione sono in muratura di pietrame e tufo entrambe disposte a spacco con una discreta tessitura.

I solai e i balconi sono in laterocemento costituiti da travetti interposti a pignatte, le tamponature divisorie

interne in laterizio, tranne quelle del ripostiglio in parte in cartongesso.

Le pareti interne ed esterne al fabbricato risultano intonacate e vercinate a meno delle pareti interne del piano seminterrato che risultano a vista non intonacate.

La pavimentazione al piano seminterrato risulta grezza in battuto di cemento, con impianto elettrico a parete, mancante di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, gli infissi delle aperture "finestre" non sono presenti a meno della porta carrabile basculante e della porta di accesso pedonale in ferro.

La pavimentazione al piano terra risulta finita in gres porcellanato con impianto idrico-sanitario annegato a pavimento, con impianto elettrico e termico perlopiù sottotraccia con alcuni nuovi collegamenti a vista su parete interna, completo di termoarredo a parete nelle diverse stanze e camino per il riscaldamento. In aggiunta sono presenti climatizzatori a parete sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono a doppio vetro ad anta battente in alluminio, completi di persiane anch'esse in alluminio con apertura esterna.

L'area di sedime del fabbricato in pianta occupa quasi tutta la totalità della part. 1275 su cui insiste, presente al Fig. 4 del Comune di Cisterna di Latina, non presenta perciò terreno di corte ad uso esclusivo da adibire a giardino o posto auto scoperto.

N.B.

A tal proposito si ricorda come ripetuto più volte e in più sezioni della presente relazione che l'accesso al fabbricato è consentito dal viale che insiste sulla part. 1273 prospiciente al fabbricato di proprietà dell'esecutato ed altri proprietari non interessati dal presente decreto ingiuntivo, per cui, si ricorda che tale part. 1273 non fa parte del pignoramento, così come le part. 563, 561 e 1270, anch'esse interessate dal viale che prosegue fino sul retro del fabbricato.

Per completezza trattandosi di costruzione edificata su terreno agricolo si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge e dai figli.

Durante l'accesso eseguito per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato in data 02 maggio 2024, l'immobile risultava occupato dall'esecutato, dal coniuge e dai figli (vedi Allegato "Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Residenza, di Stato di Famiglia").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1975 al 07/12/1999	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Nardacci	13/03/1975	78828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	28/03/1975		3559

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina (LT)	28/03/1975	1616	71
Dal 07/12/1999 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro sede di Latina (LT)	07/12/1999	79/472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	22/08/2005	27474	14110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2011 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Atto di Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Becchetti Enzo	23/05/2011	18366	9098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	26/05/2011	13151	8873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2011 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Becchetti Enzo	23/05/2011	18366	9098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	26/05/2011	13152	8874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2011 al	**** Omissis ****	Atto di Accettazione Tacita di Eredità			

23/05/2011		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Becchetti Enzo		23/05/2011	18366	9098	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina		23/06/2011	15484	10425	
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/05/2011 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione Accettata					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Becchetti Enzo		23/05/2011	18366	9098	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina		23/06/2011	15485	10426	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 23/05/2011 al 15/07/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Becchetti Enzo		15/07/2011	18689	9345	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina		19/07/2011	17834	11969	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 15/07/2011 al 15/07/2011	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Becchetti Enzo		15/07/2011	18690	9346	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità		19/07/2011	17835	3055			

		Immobiliare di Latina				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per l'Atto di Provenienza vedi allegato "Denuncia di Successione" in morte della madre **** Omissis ****. Si fa presente che riportato nel box note vi sono un Atto di Accettazione Tacita di Eredità e un Atto di Donazione Accettata (rispettivamente Reg. Part. 8873 e 8874) errati e, correttamente rettificati con Atto di Accettazione Tacita di Eredità e Atto di Donazione Accettata (rispettivamente Reg. Part. 10425 e 10426).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 19/07/2011
 Reg. gen. 17835 - Reg. part. 3055
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.938,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 80.625,00
 Interessi: € 40.313,00
 Percentuale interessi: 3,40 %
 Rogante: Becchetti Enzo
 Data: 15/07/2011
 N° repertorio: 18690
 N° raccolta: 9346

- **Atto giudiziario**
 Trascritto a Latina il 14/07/2023
 Reg. gen. 19182 - Reg. part. 14130
 Quota: 1/1

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 a carico della procedura, consiste nella cancellazione di:

- Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili del 06/06/2023 Rep. n. 2732, Trascritto a Latina il 14/07/2023 Rep. gen. 19182 - Reg. part. 14130 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 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per l'imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, oltre oneri professionali;

- Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 15/07/2011 Rep. n. 18690/9346, Trascritto a Latina il 19/07/2011 Rep. gen. 17835 - Reg. part. 3055 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: nella misura dello 0,50% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione, con un minimo di € 200,00, € 59,00 per l'imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, oltre oneri professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica"), presentata al Comune di Cisterna di Latina in data 06/08/2024 al prot. n. 50320 e rilasciato in data 13/09/2024;

Certifica

che il terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina distinto in Catasto al Fg. 4 part. 1275, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G. (Piano Regolatore Generale).

Inoltre, si rappresenta che il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela:

Tav. A

- SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani di cui all'art. 28 delle "Norme" del P.T.P.R..

(Vedi allegati "P.R.G_Zone Agricole" e "Tav.A_Paesaggio degli insediamenti urbani").

Inoltre, risulta interessato in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e ss.mm.ii..

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.

La costruzione dell'intero fabbricato non è antecedente al 01/09/1967, tant'è che a seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina e da un'attenta analisi della documentazione avuta in risposta alla stessa, risulta agli atti una Domanda di Condono L. 326/03 e L.R. 12/04 n. Prat. 565 (vedi allegato "Domanda di Condono") presentata a nome di **** Omissis **** in data 10/12/2004 prot. n. 43736.

Insieme alla domanda è stata presentata e/o integrata la seguente documentazione (vedi allegato "Domanda di Condono e successive Integrazioni"):

- Parte dei dovuti pagamenti di Oblazione ed Oneri Concessori;
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000;
- Certificato di residenza;
- Planimetria Catastale, integrazione del 24/12/2008 prot. n. 42318;
- Titolo di Proprietà (Dichiarazione di Successione in morte della De Cuius madre **** Omissis **** nel 09/08/1999 data di apertura della stessa), integrazione del 24/12/2008 prot. n. 42318;
- Ispezione Ipotecaria;
- Elaborato Grafico, integrazione del 07/05/2015 prot. n. 18801).

Tale Domanda di Condono ad oggi non risulta ancora ultimata tant'è che il Comune con comunicazione del 31/07/2006 prot. n. 24813 e successiva del 06/11/2009 prot. n. 44445 (vedi allegato "Comunicazione Ufficio Condono Edilizio"), richiede l'integrazione della documentazione prevista dalla Legge, intimando la definizione della pratica stessa con riserva di provvedere a quanto previsto al titolo IV del D.P.R. 380/01.

Inoltre, si allega la risposta ricevuta dallo stesso Ufficio Condono Edilizio in merito alla esatta quantificazione delle restanti somme dovute per il completamento della procedura (vedi allegato "Richiesta parere definizione pratica di Condono").

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Domanda di Condono presentato (unica documentazione presente presso gli Uffici del Comune inerente l'immobile in oggetto), in primis vi è una incongruenza tra la Domanda di Condono presentata dell'esclusivo Piano Terra e quanto prodotto nell'Elaborato Grafico presentato in data 07/05/2015 con prot. n. 18801, come riportato dal funzionario tecnico nella risposta allegata "Richiesta parere definizione pratica di Condono", in quanto tra le opere oggetto di Condono vi è indicato appunto anche il locale magazzino posto al Piano Seminterrato. Altra difformità riscontrata riguarda la sagoma in pianta del fabbricato in quanto diversa sia da quella presentata nel progetto sia dalla planimetria catastale presente presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Divisione Servizi, risulterebbe più grande con in adiacenza un locale cantina non riportato, di altezza utile interna mt 1,80 ((misurata dal piano di calpestio grezzo in battuto di cemento).

Relativamente alle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico, pur avendone fatta esplicita richiesta alla proprietà, ad oggi non si ha disponibilità di tale documentazione. La stessa al momento non è depositata neanche presso il Comune dove è presente la Domanda di Condono di cui sopra, non ancora ultimata.

In merito al Certificato Energetico dell'immobile (APE), il sottoscritto ha provveduto a predisporre lo stesso, ma è stato impossibilitato ad effettuarne il deposito presso l'ufficio regionale preposto in quanto non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo della caldaia (quali libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica), certificazioni necessarie ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente. Per quanto innanzi detto sarà cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto de quo, regolarizzare tale aspetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo costituitosi un condominio, non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

N.B.

Si fa presente che sia il viale di accesso pedonale che carrabile da Via Colle Marcaccio, insistono su altra particella non facente parte del presente pignoramento. Infatti, risulta censita in Catasto al Fg. 4 part. 1273, intestata a **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/3, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/12, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/12, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di 1/6. Le quote del Diritto di Proprietà di 1/12 provengono da una precedente compravendita contro **** Omissis **** il quale riduce la sua quota restando con il Diritto di Proprietà di 1/6.

Il viale prosegue sul retro del fabbricato invadendo le particelle 563, 561 e 1270, in Catasto intestate a **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3, **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3 e **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà di un 1/3 (vedi allegato "Catasto-Ortofoto").

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nonostante i beni pignorati di proprietà **** Omissis **** sono disposti su due livelli aventi ingressi separati non collegati da scala interna e accatastati come unità immobiliari distinte, non si è proceduto alla formazione dei lotti per le ragioni meglio esplicitate nelle schede che costituiscono la presente relazione di stima.

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 Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio, 8, piano T-S1
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, di proprietà **** Omissis ****, sito in Comune di Cisterna di Latina (LT), Via Colle Marcaccio n°8. Posto al piano terra e seminterrato di un edificio composto di tre piani così suddiviso: magazzino al piano seminterrato, appartamento al piano terra (entrambi stessa proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare) e piano primo di altra proprietà. Inserito in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, con accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio. Oggetto della presente relazione sono l'appartamento adibito a

civile abitazione posto al piano terra e il magazzino posto al piano seminterrato. L'appartamento al piano terra, risulta essere rialzato dal piano campagna, di fatto si accede tramite una piccola rampa di scale poggiate sul viale carrabile d'ingresso antistante il fabbricato. Internamente l'appartamento è diviso in zona giorno e notte, così disposto: - Soggiorno-Sala da pranzo, - Cucina, - W.C. con antibagno, - Disimpegno, - Camera da letto, - Ripostiglio, - Camera da letto. Al magazzino posto al piano seminterrato rispetto al piano di campagna, di fatto si accede a piedi scendendo una rampa di scale posta sul fianco destro del fabbricato sul lato Nord, dal viale antistante il fabbricato, oppure sempre proseguendo il viale tramite accesso carrabile posto sul retro del fabbricato. Internamente il magazzino è composto da un unico ambiente diviso solo in parte da un muro portante centrale. In adiacenza al magazzino con accesso sempre sul retro del fabbricato, sul lato Ovest vi è anche una piccola cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1275, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 176.612,32

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio, 8, piano T-S1	179,12 mq	986,00 €/mq	€ 176.612,32	100,00%	€ 176.612,32
Valore di stima:					€ 176.612,32

Valore di stima: € 176.612,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	9000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Stato di possesso	6000,00	€

Valore finale di stima: € 136.612,32

Il deprezzamento applicato tiene conto delle spese da sostenere da parte dell'acquirente per ottemperare alle diverse irregolarità siano esse urbanistiche che di possesso.

Di fatto sono state conteggiate le spese degli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica per domanda di condono edilizio presente in Comune L. 326/03, comprensiva degli adempimenti ultimi richiesti nelle diverse comunicazioni ostantive inviate da quest'ultimo.

Inoltre, sono state conteggiate sommariamente le spese da sostenere per l'acquisto di una quota della corte comune antistante il fabbricato e le diverse spese da sostenere per allineamento catastale e rilascio certificati mancanti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come meglio precisato nella perizia e negli allegati alla stessa, ai beni oggetto della presente esecuzione si accede attraversando una corte accatastata in maniera autonoma, censita in Catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina al Fg. 4 part. 1273 della superficie di mq. 1.204, NON PIGNORATA, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva, utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati insistenti sulle particelle limitrofe confinanti con il fabbricato in particolare su lato Ovest, tale viale infatti prosegue fino sul retro del fabbricato interessando la part. 563, 561 e 1270, anch'esse NON PIGNORATE, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva.

Inoltre, si ricordano e segnalano le particolarità della Domanda di Condono con l'Elaborato Grafico presentato difforme dallo Stato dei Luoghi.

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.

Monte San Biagio, li 08/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bombace Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione Catasto-Ortofoto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 22/08/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Provenienza_Denuncia di Successione (Aggiornamento al 07/12/1999)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie Stato dei luoghi (difforme)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 20/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale Anagrafico di Nascita, di Residenza, di Stato di Famiglia (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola P.R.G._Zone Agricole
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola P.T.P.R._Tav. A - Paesaggio degli Inselementi Urbani
- ✓ N° 4 Altri allegati - Domanda di Condono
- ✓ N° 8 Altri allegati - Integrazioni_Domanda di Condono
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ufficio Condono_Risposta alla richiesta di parere definizione partica di Condono (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica (presenza di sottocartelle) (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE_Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Fatture e Ricevute (presenza di sottocartelle)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio, 8, piano T-S1
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, di proprietà **** Omissis ****, sito in Comune di Cisterna di Latina (LT), Via Colle Marcaccio n°8. Posto al piano terra e seminterrato di un edificio composto di tre piani così suddiviso: magazzino al piano seminterrato, appartamento al piano terra (entrambi stessa proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare) e piano primo di altra proprietà. Inserito in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, con accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio. Oggetto della presente relazione sono l'appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra e il magazzino posto al piano seminterrato. L'appartamento al piano terra, risulta essere rialzato dal piano campagna, di fatto si accede tramite una piccola rampa di scale poggiate sul viale carrabile d'ingresso antistante il fabbricato. Internamente l'appartamento è diviso in zona giorno e notte, così disposto: - Soggiorno-Sala da pranzo, - Cucina, - W.C. con antibagno, - Disimpegno, - Camera da letto, - Ripostiglio, - Camera da letto. Al magazzino posto al piano seminterrato rispetto al piano di campagna, di fatto si accede a piedi scendendo una rampa di scale posta sul fianco destro del fabbricato sul lato Nord, dal viale antistante il fabbricato, oppure sempre proseguendo il viale tramite accesso carrabile posto sul retro del fabbricato. Internamente il magazzino è composto da un unico ambiente diviso solo in parte da un muro portante centrale. In adiacenza al magazzino con accesso sempre sul retro del fabbricato, sul lato Ovest vi è anche una piccola cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1275, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica"), presentata al Comune di Cisterna di Latina in data 06/08/2024 al prot. n. 50320 e rilasciato in data 13/09/2024; Certifica che il terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina distinto in Catasto al Fg. 4 part. 1275, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G. (Piano Regolatore Generale). Inoltre, si rappresenta che il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: Tav. A - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insedimenti Urbani di cui all'art. 28 delle "Norme" del P.T.P.R.. (Vedi allegati "P.R.G. Zone Agricole" e "Tav.A_Paesaggio degli insediamenti urbani"). Inoltre, risulta interessato in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e ss.mm.ii..

Prezzo base d'asta: € 136.612,32

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.612,32

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio, 8, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1275, Qualità Ente Urbano	Superficie	179,12 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, dal coniuge e dai figli, in condizioni di conservazione generalmente discrete. Lo stato di manutenzione è leggermente scarso e riconducibile perlopiù a problemi di umidità e piccole infiltrazioni al disotto dei davanzali delle finestre, un problema di infiltrazione grave invece è dovuto a perdite provenienti dal piano soprastante (di altra proprietà) in corrispondenza del bagno, tale da richiedere interventi di manutenzione straordinaria sia all'estradosso che all'intradosso del solaio di interpiano (detti lavori dovranno però essere a carico dell'inquilino soprastante).		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, di proprietà **** Omissis ****, sito in Comune di Cisterna di Latina (LT), Via Colle Marcaccio n°8. Posto al piano terra e seminterrato di un edificio composto di tre piani così suddiviso: magazzino al piano seminterrato, appartamento al piano terra (entrambi stessa proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare) e piano primo di altra proprietà. Inserito in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, con accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio. Oggetto della presente relazione sono l'appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra e il magazzino posto al piano seminterrato. L'appartamento al piano terra, risulta essere rialzato dal piano campagna, di fatto si accede tramite una piccola rampa di scale poggiate sul viale carrabile d'ingresso antistante il fabbricato. Internamente l'appartamento è diviso in zona giorno e notte, così disposto: - Soggiorno-Sala da pranzo, - Cucina, - W.C. con antibagno, - Disimpegno, - Camera da letto, - Ripostiglio, - Camera da letto. Al magazzino posto al piano seminterrato rispetto al piano di campagna, di fatto si accede a piedi scendendo una rampa di scale posta sul fianco destro del fabbricato sul lato Nord, dal viale antistante il fabbricato, oppure sempre proseguendo il viale tramite accesso carrabile posto sul retro del fabbricato. Internamente il magazzino è composto da un unico ambiente diviso solo in parte da un muro portante centrale. In adiacenza al magazzino con accesso sempre sul retro del fabbricato, sul lato Ovest vi è anche una piccola cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge e dai figli.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 19/07/2011
Reg. gen. 17835 - Reg. part. 3055
Quota: 1/1
Importo: € 120.938,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.625,00
Interessi: € 40.313,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Becchetti Enzo
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 18690
N° raccolta: 9346

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Latina il 14/07/2023
Reg. gen. 19182 - Reg. part. 14130
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura