TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Galeazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2020 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Il C.T.U.

Geom. Galeazzi Maurizio

ELABORATO DEFINITIVO

Iscritto al n. 302 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi

Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211

"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"

Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello

Valutatore immobiliare dall'OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto Unico 4

Completezza documentazione ex art. 567 4

Titolarità 4

Confini 4

Consistenza 5

Dati Catastali 5

Precisazioni 6

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 7

Normativa urbanistica 8

Regolarità edilizia 8

Stima / Formazione lotti 9

Riepilogo bando d'asta 11

Lotto Unico 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2020 del R.G.E. 12

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.898,58 12

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi

Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211

"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"

Operatore IR Cert. ITC I° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello

Valutatore immobiliare dell'OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19.2016 ICMQ nr. 17-0494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

INCARICO

All'udienza del 27/09/2020, il sottoscritto Geom. Galeazzi Maurizio, con studio in Via del Lido - fabb.2 sc.E - c.c.Morbella - 04100 - Latina (LT), email geometragaleazzi@libero.it, PEC maurizio.galeazzi@geopec.it, Tel. 0773 601 672, Fax 0773 601 672, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Einstein (Coord. Geografiche: 41.585104, 12.840248)

DESCRIZIONE

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Cisterna di Latina, in Provincia di Latina, in Via Einstein snc, in zona periferica a carattere residenziale ed agricolo; la zona risulta parzialmente urbanizzata completa di viabilità di accesso, collegata alle linee di approvvigionamento e scarico comunali.
l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello, e precisamente al piano terra di uno stabile di un livello fuori terra; l'accesso all'immobile è garantito dalla pubblica viabilità.
La stessa risulta composta da: Ingresso diretto nel soggiorno, Cucina, disimpegno, n° 3 Camera da letto, n°2 Bagno, portico e area giardinata esclusiva.
Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in normali condizione di mantenimento priva di tutte le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici in corso di predisposizione. Risultano presenti gli infissi in alluminio con vetro camera e portoncino blindato.
Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati.

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

Accertata la conformità dello stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale Prot. n. T128183 del 04/02/2021 si precisa che la stessa necessita di opere di finitura e completamento.

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistico, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore immobiliare dell'OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-0494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Einstein

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta depositata Certificato Notarile a firma del Notaio Avv. Sergio CAPPELLI del distretto di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola del 16.09.2020

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'unità immobiliare che costituisce il lotto oggetto di esecuzione risulta distinta presso l'agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Latina al:
Comune di Cisterna di Latina
foglio 10
mappale 1267
Sub 3

confina con:

Nord: mappale 1267 Sub 2 e mappale 430
Sud: Distacco su Viabilità privata
Est: mappale 1267 Sub 1 e mappale 445
Ovest: Distacco si Via Einstein

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore immobiliare del CdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	86,15 mq	102,95 mq	1,00	102,95 mq	2,80 m	Terra
Portico	9,06 mq	9,06 mq	0,30	2,72 mq	2,70 m	terra
Giardino	86,15 mq	86,15 mq	0,10	8,62 mq	0,00 m	Terra
Giardino	109,85 mq	109,85 mq	0,10	10,98 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	125,27 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	125,27 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

A seguito di sopralluogo è stata accertata la conformità dello stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale Prot. n. T128183 del 04/02/2021.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1267	3		A7	1	6,5	106 mq	537,12 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Accertata la conformità dello stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale Prot. n. T128183 del 04/02/2021 si precisa che la stessa necessita di opere di finitura e completamento.

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore immobiliare del DoC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

PRECISAZIONI

Accertamenti e Sopralluoghi -
- Sopralluogo in data 04.02.2021 presso i luoghi di esecuzione (deserto)
- Sopralluogo in data 25.01.2022 presso i luoghi di esecuzione.

Sul posto era presente il Custode Giudiziario, con il quale si procedeva all'accesso. si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.
Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Cisterna di Latina in data 14.01.2022, 25.02.2022 e 11.03.2022

PATTI

Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati seppur l'U.I. necessita di opere di finitura e completamento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati, si precisa che la stessa necessita di opere di finitura e completamento.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata è costituita da una unità indipendente, con accesso autonomo, facente parte di un fabbricato con più unità immobiliari (plurifamiliare).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Cisterna di Latina, in Provincia di Latina, in Via Einstein snc, in zona periferica a carattere residenziale ed agricolo;
L'U.I. risulta composta da: Ingresso diretto nel soggiorno, Cucina, disimpegno, n° 3 Camera da letto, n°2 Bagno, portico e area giardinata esclusiva.
Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in normali condizione di mantenimento priva di tutte le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici in corso di predisposizione. Risultano presenti gli infissi in alluminio con vetro camera e portoncino blindato.
Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati.
la struttura portante in CLS e solai in latero-cemento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Risulta depositata Certificato Notarile a firma del Notaio Avv. Sergio CAPPELLI del distretto di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola del 16.09.2020

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
  Iscritto a Latina il 24/11/2016
  Reg. gen. 24886 - Reg. part. 4166
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Note: ipoteca avente ad oggetto il suolo su cui insiste l'immobile e precisamente Foglio 10 particella 1260 di are 12.51. in virtu di frazionamento in quota, annotato ai n° 22834/3003 in data 13.10.2017 sull'immobile di relazione ricade una quota capitale pari ad € 92.500,00 ed una ipoteca pari a € 185.000,00
- **Ipoteca** derivante da Apertura di credito
  Iscritto a Latina il 06/03/2018
  Reg. gen. 5430 - Reg. part. 819
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 11/09/2020
  Reg. gen. 1781 - Reg. part. 12606
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore Immobiliare dott. CdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

Note: Risulta depositata Certificato Notarile a firma del Notaio Avv. Sergio CAPPELLI del distretto di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola del 16.09.2020

Risulta depositata Certificato Notarile a firma del Notaio Avv. Sergio CAPPELLI del distretto di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola del 16.09.2020

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Cisterna di Latina approvato dalla Giunta regionale in data 09.03.1976 n° 893

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'Unità immobiliare oggetto di accertamenti e verifiche assieme a maggiore consistenza risulta realizzata originariamente in forza a Permesso a Costruire n° 29.2016 del 16.09.2016, successivo Permesso a Costruire n° 14.2017 del 25.07.2017, Voltura n° 30 del 26.11.2019.
a seguito dell'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata accertata la corrispondenza tra la documentazione reperita e lo stato dei luoghi.
Risultano inoltre depositati presso il Comune di Cisterna di Latina n° 2 certificati di fine lavori, rispettivamente in data 21.09.2017 e 11.08.2020, entrambi per opere ultimate in forma parziale. A seguito del fine lavori del 11.08.2020 pervenuto presso il Comune di Cisterna di Latina in data 13.08.2020 prot.32377, con missiva prot 0032627 del 14.08.2020 veniva richiesta ulteriore documentazione integrativa di cui non è stato possibile accertarne l'integrazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si precisa che la stessa necessita di opere di finitura e completamento.

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbello tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautico e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore Immobiliare dell'OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

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.
Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04943" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standarnd internazionali IVS mediante il procedimento del MARKET COMPARISON APPROCH (MCA) e secondo le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Einstein
  L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Cisterna di Latina, in Provincia di Latina, in Via Einstein snc, in zona periferica a carattere residenziale ed agricolo; la zona risulta parzialmente urbanizzata completa di viabilità di accesso, collegata alle linee di approvvigionamento e scarico comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello, e precisamente al piano terra di uno stabile di un livello fuori terra; l'accesso all'immobile è garantito dalla pubblica viabilità. La stessa risulta composta da: Ingresso diretto nel soggiorno, Cucina, disimpegno, n° 3 Camera da letto, n°2 Bagno, portico e area giardinata esclusiva. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in normali condizione di mantenimento priva di tutte le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici in corso di predisposizione. Risultano presenti gli infissi in alluminio con vetro camera e portoncino blindato. Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1267, Sub. 3, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 260.898,58
  Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04943" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standarnd internazionali IVS mediante il procedimento del MARKET COMPARISON APPROCH (MCA) e secondo le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - Via Einstein	125,27 mq	2.082,69 €/mq	€ 260.898,58	100,00%	€ 260.898,58
				Valore di stima:	€ 260.898,58

Valore di stima: € 260.898,58

Valore finale di stima: **€ 260.898,58**

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 20/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Galeazzi Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Valutazione MCA

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Marbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC I° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore Immobiliare dal DoC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Einstein
  L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Cisterna di Latina, in Provincia di Latina, in Via Einstein snc, in zona periferica a carattere residenziale ed agricolo; la zona risulta parzialmente urbanizzata completa di viabilità di accesso, collegata alle linee di approvvigionamento e scarico comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello, e precisamente al piano terra di uno stabile di un livello fuori terra; l'accesso all'immobile è garantito dalla pubblica viabilità. La stessa risulta composta da: Ingresso diretto nel soggiorno, Cucina, disimpegno, n° 3 Camera da letto, n°2 Bagno, portico e area giardinata esclusiva. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in normali condizione di mantenimento priva di tutte le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici in corso di predisposizione. Risultano presenti gli infissi in alluminio con vetro camera e portoncino blindato. Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1267, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Cisterna di Latina approvato dalla Giunta regionale in data 09.03.1976 n° 893

Prezzo base d'asta: **€ 260.898,58**

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Marbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore Immobiliare dall'OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-0494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.898,58

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Einstein		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1267, Sub. 3, Categoria A7	**Superficie**	125,27 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati, si precisa che la stessa necessita di opere di finitura e completamento.		
Descrizione:	L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Cisterna di Latina, in Provincia di Latina, in Via Einstein snc, in zona periferica a carattere residenziale ed agricolo; la zona risulta parzialmente urbanizzata completa di viabilità di accesso, collegata alle linee di approvvigionamento e scarico comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello, e precisamente al piano terra di uno stabile di un livello fuori terra; l'accesso all'immobile è garantito dalla pubblica viabilità. La stessa risulta composta da: Ingresso diretto nel soggiorno, Cucina, disimpegno, n° 3 Camera da letto, n°2 Bagno, portico e area giardinata esclusiva. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in normali condizione di mantenimento priva di tutte le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici in corso di predisposizione. Risultano presenti gli infissi in alluminio con vetro camera e portoncino blindato. Le condizioni generali dell'immobile sono normali, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistico, Nautico e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore Immobiliare da OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
  Iscritto a Latina il 24/11/2016
  Reg. gen. 24886 - Reg. part. 4166
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Note: ipoteca avente ad oggetto il suolo su cui insiste l'immobile e precisamente Foglio 10 particella 1260 di are 12.51. in virtu di frazionamento in quota, annotato ai n° 22834/3003 in data 13.10.2017 sull'immobile di relazione ricade una quota capitale pari ad € 92.500,00 ed una ipoteca pari a € 185.000,00
- **Ipoteca** derivante da Apertura di credito
  Iscritto a Latina il 06/03/2018
  Reg. gen. 5430 - Reg. part. 819
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 11/09/2020
  Reg. gen. 1781 - Reg. part. 12606
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Risulta depositata Certificato Notarile a firma del Notaio Avv. Sergio CAPPELLI del distretto di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola del 16.09.2020

Studio Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi
Latina via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbello tel. 0773-601672, cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Operatore IR Cert. ITC 1° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello
Valutatore Immobiliare dell'OdC accreditato ISO 17024 UNI 11558 UNI/PdR 19:2016 ICMQ nr. 17-04943

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALEAZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a18f8035ae77147b85f781a4f45e45