

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colaguori Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Geom. Colaguori Giuseppe, con studio in Via Basilicata, 64 - 04019 - Terracina (LT), email info@studiocolaguori.it, PEC giuseppe.colaguori@geopec.it, Tel. 338 3119477, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giustiniano n. 10, piano Rialzato (Coord. Geografiche: 41.468691968021396, 12.91321903683244)

DESCRIZIONE

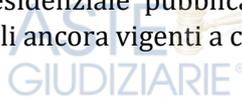


Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Giustiniano n. 10, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano rialzato (catastalmente terra), composto da ingresso, cucina, sala, 2 bagni, 2 camere e un ripostiglio, il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 144 particella 46 sub. 5, categoria A4, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Euro 245,32. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giustiniano n. 10, piano Rialzato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 02.08.2024 a firma del Notaio Marina Galbusera con dichiarazione di conformità documentale ex art. 567 alla data del 02/08/2024. In data 18/12/2024 l'Esperto ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico degli esecutati, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile, ad eccezione di tre atti di accettazione tacita di eredità legati agli atti del 2007 e

2010, il loro inserimento non pregiudica il procedimento anzi lo completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato dove insiste l'appartamento oggetto di perizia confina a Nord con Via Giuntiniano, a Ovest con la particella 151, a Sud con la particella 3 e a Est con Via Cicerone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,07 mq	116,74 mq	1	116,74 mq	3,00 m	Rialzato
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				117,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Risultano essere presenti difformità sanabili dal progetto approvato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1992 al 04/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 348,61 Piano Terra
Dal 04/07/2001 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 245,32 Piano T
Dal 03/06/2005 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 245,32 Piano T
Dal 24/01/2007 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 245,32 Piano T
Dal 22/01/2010 al 18/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 245,32 Piano T

Nella visura catastale risultano essere presenti dati mancanti o errati nelle vecchie proprietà che però sono corretti negli atti del ventennio, vengono riportati così così come trovati saltando i passaggi non corretti. Non ne pregiudicano la vendita in quanto il ventennio risulta corretto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	46	5	1	A4	3	5	114 mq	245,32 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo eseguito insieme al custode si sono rilevate modifiche interne all'appartamento che rendono necessaria un'aggiornamento catastale con relativa pratica comunale di sanatoria tutto meglio descritto nella sezione regolarità urbanistica della relazione.

PRECISAZIONI

Si precisa che nonostante sia stata fatta formale richiesta presso il Comune di Latina della presenza di SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI o qualsiasi cosa che vincoli il terreno all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica il comune non ha risposto ne in modo positivo ne negativo. Ad oggi il CTU non ha rinvenuto nessuna documentazione che vincoli l'immobile però non può garantirne l'assenza.

Nella documentazione consegnata al custode da parte dell'attuale amministratore condominiale risultano rate condominiali arretrate non pagate per un importo di € 5279,94 al 02/12/2023.

Sempre nella stessa documentazione viene raffigurato che il condominio è stato citato in causa per infiltrazioni presenti sul terrazzo condominiale, al momento della redazione della presente perizia il procedimento risulta ancora in corso, si deve precisare che dalle foto visionate il solaio oggetto di infiltrazione non ricade sull'appartamento oggetto di esecuzione

PATTI

Dalla documentazione rinvenuta e dalle richieste fatte presso il comune di Latina non sembrano esserci patti o altri vincoli ma non se ne garantisce la totale assenza in quanto non risulta esserci una risposta definitiva da parte del comune

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, non sono state riscontrate tracce di umidità nell'immobile.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento risulta in uno stato mediocre di conservazione si denotano segni di degrado con distacchi dello strato di finitura, con rigonfiamenti e distacchi delle pitture nella parte alta dovute sicuramente ad infiltrazioni d'acqua

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile situato in un fabbricato condominiale, le parti comuni sono costituite dalle classiche aree condominiali quali vano scale e androne ecc..., Tutto meglio riportato nei vari atti di compravendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nonostante sia stata fatta formale richiesta presso il Comune di Latina della presenza di SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI o qualsiasi cosa che vincoli il terreno all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica il comune non ha risposto ne in modo positivo ne negativo. Ad oggi il CTU non ha rinvenuto nessuna documentazione che vincoli l'immobile però non può garantirne l'assenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è costituita da struttura in muratura portante con solai in laterocemento.

La copertura è del tipo a terrazzo.

Le pareti esterne sono costituite da muratura portante intonacate esternamente con intonaco e finitura di colore giallo. Le facciate esterne necessitano di manutenzione. Le pareti interne sono costituite da tramezzi divisorii in forati tradizionali intonacati sui due lati.

Per quanto riguarda la u.i. in esame, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia di marmo di colore chiaro ad eccezione del bagno, al suo interno sono posate piastrelle in gres di colore scuro.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio alcune pareti risultano rifinite a stucco veneziano di vari colori a seconda della stanza e non risultano essere presenti battiscopa, ad eccezione delle pareti dei bagni, il primo rifinito in piastrelle di ceramica di buona qualità con listelli decorativi l'altro decorato tutto a mosaico, e della parete della cucina rivestita con piastrelle ceramiche di colore scuro.

Le porte interne sono a pannelli in tamburato di color legno, in buone condizioni di conservazione.

Gli infissi sono in legno a vetro singolo, dotati di persiane. Il portoncino d'ingresso è costituito da porta di caposcala in legno tamburato con guarnizione di tenuta.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, citofono, tv e di riscaldamento.

I servizi igienici sono completi di apparecchi sanitari e rubinetterie.

Il quadro elettrico generale dell'abitazione, sembra essere a norma ma non dotato di certificazioni.

I balconi, dotati di ringhiere in ferro comune, sono pavimentati con bordo in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla relativa famiglia come da certificato di residenza storico.

Si rappresenta che i medesimi hanno acquistato il bene in costanza di matrimonio, **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 04/07/2001 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Latina	31/03/2006	78	586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Latina	13/12/2006	41273	23952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2005 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Latina	28/12/2001	19	512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Latina	10/01/2006	642	469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2007 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carla Quattrococchi	24/01/2007	79917	12293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Latina	09/02/2007	5730	2823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	08/02/2007	1069			
Dal 22/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	22/01/2010	57.114	27.766
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	25/01/2010		1254
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Latina	25/01/2010	1002	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 25/01/2010
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 291
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 22/01/2010
N° repertorio: 57.114
N° raccolta: 27.766

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 31/07/2023
Reg. gen. 21013 - Reg. part. 15572
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste:

- per ogni pignoramento:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

per un totale di € 294;

- per ogni ipoteca:

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa dell'esecutato.

Le tariffe su riportate potrebbero subire variazioni dovuti al decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo l'attuale normativa urbanistica del Comune di Latina l'immobile oggetto di esecuzione ricade:

- Nel comprensorio o quartiere di ridimensionamento R/7 approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale.

- Nel Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del quartiere R/1 approvato con Deliberazione Consiliare n° 88 del 16/10/1979 superiormente vistata dall'Organo Tutorio.

- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina al Foglio n° 144 Particella n. 46 ricade all'interno del suddetto P.P.E. del Comprensorio R/1 con destinazione "Conservazione del Volume"

Che il terreno a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade tra i seguenti Beni paesaggistici:

Individuazione del patrimonio identitario regionale (art.134 co.1 lett.c del D.Lgs. n° 42/2004) - "Fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici" Codice Cs_549 (Art.44 NTA del PTPR);

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato nasce con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Latina prot. 17850 del 10/08/1957 autorizzata dalla commissione edilizia nella seduta del 05/07/1957, i relativi lavori hanno avuto inizio il 06/08/1957 e che l'edificio è stato ultimato e reso abitabile il 27/09/1958 giusta autorizzazione n. 28037 rilasciata in data 31/01/1959.

Dal Sopralluogo effettuato presso l'immobile risultano essere stati eseguiti lavori interni non comunicati all'ente preposto, quindi in assenza di autorizzazione.

I lavori rilevati consistono in una diversa disposizione interna con la creazione di un secondo bagno, di un

ripostiglio e una cabina armadio.

Da colloquio presso gli uffici comunali è possibile sanare le opere eseguite mediante CILA postuma con il pagamento di una sanzione di 1000€ più i diritti comunali per la presentazione della pratica.

Si stimano in 4000€ i costi tra sanzione, diritti e pratica tecnica per la regolarizzazione dell'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nella documentazione consegnata al custode da parte dell'attuale amministratore condominiale risultano rate condominiali arretrate non pagate per un importo di € 5279,94 al 02/12/2023.

Sempre nella stessa documentazione viene raffigurato che il condominio è stato citato in causa per infiltrazioni presenti sul terrazzo condominiale, al momento della redazione della presente perizia il procedimento risulta ancora in corso, si deve precisare che dalle foto visionate il solaio oggetto di infiltrazione non ricade sull'appartamento oggetto di esecuzione, ad oggi non è possibile sapere se ci siano altre somme da versare a livello condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giustiniano n. 10, piano Rialzato
Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Giustiniano n. 10, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano rialzato (catastalmente terra), composto da ingresso, cucina, sala, 2 bagni, 2 camere e un ripostiglio, il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 144 particella 46 sub. 5, categoria A4, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Euro 245,32. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 153.062,00

Per stabilire il valore di mercato si sono applicati i principi teorici dell'Estimo che consentono e regolano il giudizio di stima.

Il metodo usato è il procedimento sintetico basato sulla comparazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.

A tal fine sono state esperite, presso due agenzie immobiliari site nella zona circostante, indagini di mercato sui prezzi di vendita nella zona per immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto della presente stima consultando anche i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito alla città di Latina per la zona in esame.

Dalle indagini di mercato è stato accertato un valore di mercato oscillante tra i 1100 e i 1500 €/mq. Consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che le stesse indicano per le abitazioni civili un valore minimo di € 1100 al mq e un valore massimo di € 2200 al mq (il range comprende dalle case di tipo popolare a quelle in ottimo stato).

Per cui, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino, considerate le rifiniture interne, considerato lo stato generale del fabbricato in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 1300,00 al mq da applicare alla consistenza ragguagliata come dettagliata nella relativa sezione, nel valore assegnato è stato tenuto conto anche delle irregolarità urbanistiche rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Giustiniano n. 10, piano Rialzato	117,74 mq	1.300,00 €/mq	€ 153.062,00	100,00%	€ 153.062,00
				Valore di stima:	€ 153.062,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.
ASTE GIUDIZIARIE®

Terracina, li 06/02/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colaguri Giuseppe

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giustiniano n. 10, piano Rialzato
Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Giustiniano n. 10, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano rialzato (catastalmente terra), composto da ingresso, cucina, sala, 2 bagni, 2 camere e un ripostiglio, il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 144 particella 46 sub. 5, categoria A4, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Euro 245,32. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo l'attuale normativa urbanistica del Comune di Latina l'immobile oggetto di esecuzione ricade: - Nel comprensorio o quartiere di ridimensionamento R/7 approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale. - Nel Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del quartiere R/1 approvato con Deliberazione Consiliare n° 88 del 16/10/1979 superiormente vistata dall'Organo Tutorio. - Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina al Foglio n° 144 Particella n. 46 ricade all'interno del suddetto P.P.E. del Comprensorio R/1 con destinazione "Conservazione del Volume" Che il terreno a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione del patrimonio identitario regionale (art.134 co.1 lett.c del D.Lgs. n° 42/2004) - "Fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici" Codice Cs_549 (Art.44 NTA del PTPR);

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Giustiniano n. 10, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 46, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	117,74 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, non sono state riscontrate tracce di umidità nell'immobile. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento risulta in uno stato mediocre di conservazione si denotano segni di degrado con distacchi dello strato di finitura, con rigonfiamenti e distacchi delle pitture nella parte alta dovute sicuramente ad infiltrazioni d'acqua		
Descrizione:	Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Giustiniano n. 10, costituita dalla piena proprietà dell'appartamento, piano rialzato (catastalmente terra), composto da ingresso, cucina, sala, 2 bagni, 2 camere e un ripostiglio, il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 144 particella 46 sub. 5, categoria A4, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Euro 245,32. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla relativa famiglia come da certificato di residenza s [redacted] no acquistato il bene in costanza di matri [redacted] etti [redacted]		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 25/01/2010

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 291

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Coppola Giuseppe

Data: 22/01/2010

N° repertorio: 57.114

N° raccolta: 27.766

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 31/07/2023

Reg. gen. 21013 - Reg. part. 15572

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura