

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cocilova Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2023 del R.G.E.  
promossa da

**EMF-IT 2008 s.r.l.**

Codice fiscale: 04020840262

Partita IVA: 04020840262

Via Altiero Spinelli 30

00100 - Roma (RM)

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Viale Nicolo Paganini 53 A

04100 - Latina (LT)

Nato a Guarcino il 07/09/1970

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Viale Nicolo Paganini 53 A

04100 - Latina (LT)

Nata a Latina il 06/04/1977



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa.....   | 3  |
| Descrizione.....  | 3  |
| <b>Descrizione generale</b> .....   | 3  |
| <b>BENE N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2..... | 3  |
| <b>BENE N° 2</b> - Posto auto ubicato A Latina (Lt) - Viale Nicolo' Paganini 53 Piano T.....                        | 3  |
| Lotto Unico.....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 4  |
| Titolarità.....   | 4  |
| Consistenza.....  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2..    | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53 piano T.....                        | 5  |
| Dati Catastali.....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2..    | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, piano T.....                       | 6  |
| Stato conservativo.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2..    | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53,piano T.....                        | 6  |
| Parti Comuni.....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2..    | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, piano T.....                       | 7  |
| Stato di occupazione.....   | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 8  |
| Regolarità edilizia.....  | 8  |
| Stima / Formazione lotti.....   | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2023 del R.G.E.....   | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.610,00</b> .....   | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....  | 15 |



## INCARICO

All'udienza del 13/06/2024, il sottoscritto Geom. Cocilova Arnaldo, con studio in Via Dei Lauri, 66 - 04011 - Aprilia (LT), PEC [arnaldo.cocilova@geopec.it](mailto:arnaldo.cocilova@geopec.it), Tel. 3393880480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, piano T

## DESCRIZIONE

### Descrizione generale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono allocate nell'edificio di un complesso immobiliare inserito in un contesto urbanistico denominato "**Quartiere Nuova Latina (ex Q4)**" che ha subito una forte espansione edilizia dagli anni '70, non solo di tipo civile ma anche commerciale ed infrastrutturale.

Nel raggio di 500 metri, infatti, sono presenti la parrocchia di San Luca; l'Oasi Verde, una bellissima zona di prati e percorsi pedonali all'interno della quale vi sono due parchi gioco e attrezzature per lo sport all'aperto; un campo sportivo; un centro commerciale; ampie aree adibite a parcheggio e piste ciclabili.

Il quartiere, inoltre, è situato ad 1km dalla strada statale n.148 denominata "PONTINA" collegante ROMA-LATINA; a circa 3 km dal centro urbano e dal litorale pontino.

Il complesso immobiliare si suddivide in piccole palazzine multilivello, caratterizzate da una corte interna privata e da un piano terra di tipo "piloty" adibito a posti auto.

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento ubicato all'interno 5 del piano secondo dell'edificio A costituito da: zona pranzo e cucina, corridoio, due camere singole ed una matrimoniale, un bagno e due balconi. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53 PIANO T**

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano terra di tipo "piloty" ed identificato con il n. 5

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Viale Nicolo Paganini 53 A  
04100 - Latina (LT)  
Nat\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (FR) il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Viale Nicolo Paganini 53 A  
04100 - Latina (LT)  
Nat\*\*\*\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 71,70 mq         | 84,00 mq         | 1            | 84,00 mq                 | 2,70 m   | 2     |
| Balcone scoperto                             | 17,80 mq         | 17,80 mq         | 0,25         | 4,45 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>88,45 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>88,45 mq</b>          |          |       |

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53 PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto coperto                           | 11,00 mq         | 11,00 mq         | 1            | 11,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>11,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>11,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 200    | 21    | 83   |                     | A2        | 2      | 5           | 89 mq                | 296,96 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale depositata, in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni: nel locale soggiorno è stato realizzato un angolo cottura ed il locale cucina è stato adibito in stanza multiuso, come meglio riportato nell'allegato difformità.

A tal fine per rendere alienabile l'unità abitativa è necessario presentare una CILA a sanatoria e redigere la prescritta variazione catastale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 200    | 24    | 153  |                     | C6        | 2      | 11          | 11 mq                | 26,13 € | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

L'appartamento risulta essere in buono stato conservativo.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53,PIANO T**

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono: la scala condominiale ed il giardino interno.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti vincoli sulla proprietà o sul godimento del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Le unità immobiliari in oggetto sono allocate nella palazzina realizzata in struttura portante in pilastri di c.a. e solai misti in latero-cemento; solaio di copertura a falde inclinate con manto rifinito in tegole tipo portoghese.

Prospetti rifiniti in cortina e tinteggiatura; pavimentazione interna al condominio e piano piloty in cemento industriale.

Accesso condominiale a mezzo di cancello carrabile e pedonale automatizzato, comprensivo di impianto citofonico.

Portone d'ingresso in alluminio; presente ascensore ai piani.

L'appartamento è stato rifinito con pareti divisorie tinteggiate, pavimentazione interna e rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono in pvc con avvolgibili mentre le porte interne sono di tipo in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato.

I balconi sono dotati di ringhiera di protezione e tende da sole; la pavimentazione in ceramica.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici e di servizio con allacci alle rispettive reti di distribuzione; caldaia manuale energas e terminali modulati in alluminio alimentati a gas metano. Impianto elettrico di tipo sottotraccia a 220 v.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE NICOLO' PAGANINI 53, PIANO T**

Il piano piloty ove è ubicato il posto auto coperto è caratterizzato da pavimentazione di tipo in cemento industriale e solaio sovrastante in stato di ristrutturazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il lotto risulta essere occupato dagli esecutati nella loro condizione di nucleo familiare con prole.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 24/07/2008  
Reg. gen. 42980 - Reg. part. 26370  
Quota: 1/1  
Importo: € 180,00  
A favore di MELIORBANCA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 29/04/2010  
Reg. gen. 366 - Reg. part. 0  
Importo: € 0,00  
A favore di CONDOMINIO INPDAP V.LE PAGANINI 53  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 08/08/2023  
Reg. gen. 24857 - Reg. part. 18594  
Quota: 1/1  
A favore di EMF-IT 2008 s.r.l.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Piano particolareggiato del Comune di Latina ZONA "Q4 - Quartiere Nuova Latina" E N.T.A. N. 17 DEL 26/03/1976.

Deliberazione n° 139/2012 del 22/11/2012 avente per oggetto l'approvazione variante urbanistica al piano particolareggiato esecutivo Q/4 - Q/5, comparto 5 del QUARTIERE NUOVA LATINA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 276 del 28/10/1988 e concessione in sanatoria n. 184/c del 20/02/1995.

Dichiarazione di agibilità del 23/02/1995 n. 2209/91.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

**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.



## 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.

### CENNI STORICI DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Latina è un comune italiano di 127.385 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia nel Lazio. È la seconda città laziale per numero di abitanti, preceduta soltanto da Roma.

È una delle più giovani città d'Italia, essendo una città di fondazione nata col nome di Littoria durante il ventennio fascista, a seguito della bonifica integrale dell'Agro Pontino, e inaugurata il 18 dicembre 1932. La città assunse nel 1944 la denominazione di Latina assumendo in questo modo il toponimo fascista veniva sostituito da un nuovo nome pertinente alla localizzazione geografica (nel Lazio) e storica (popoli e città latine) e aveva il vantaggio di consentire il mantenimento della sigla già esistente ed utilizzata della provincia.

Il contesto urbanistico denominato "**Quartiere Nuova Latina (ex Q4)**", ove è ubicato il lotto, ha subito una forte espansione edilizia dagli anni '70, non solo di tipo civile ma anche commerciale ed infrastrutturale.

Nel raggio di 500 metri, infatti, sono presenti la parrocchia di San Luca; l'Oasi Verde, una bellissima zona di prati e percorsi pedonali all'interno della quale vi sono due parchi gioco e attrezzature per lo sport all'aperto; un campo sportivo; un centro commerciale; ampie aree adibite a parcheggio e piste ciclabili.

Il quartiere, inoltre, è situato ad 1km dalla strada statale n.148 denominata "PONTINA" collegante ROMA-LATINA; a circa 3 km dal centro urbano e dal litorale pontino.

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI LATINA

A Luglio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.806 al metro quadro, con una diminuzione del 0,33% rispetto a Luglio 2023 (1.812 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Latina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 1.833 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.782 al metro quadro.

Nascosa-Q4-Q5 prezzi per metro quadro da 1800 a 1850 €/mq.

FONTE: immobiliare.it

### CRITERIO DI STIMA

#### 1. Valore di mercato

Metodo sintetico mono parametrico, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento ubicato all'interno 5 del piano secondo dell'edificio A costituito da: zona pranzo e cucina, corridoio, due camere singole ed una matrimoniale, un bagno e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 21, Sub. 83, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 159.210,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano T

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano terra di tipo "piloty" ed identificato con il n. 5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 24, Sub. 153, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.400,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Latina (LT) - Viale<br>Nicolo' Paganini 53,<br>scala A, interno 5,<br>piano 2 | 88,45 mq                 | 1.800,00 €/mq   | € 159.210,00       | 100,00%          | € 159.210,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto<br>Latina (LT) - Viale<br>Nicolo' Paganini 53,<br>piano T                             | 11,00 mq                 | 400,00 €/mq     | € 4.400,00         | 100,00%          | € 4.400,00   |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 163.610,00 |

Valore di stima: € 163.610,00

**Valore finale di stima: € 163.610,00**

### Conclusioni

Il sottoscritto Esperto, visto il prezzo medio immobiliare determinato dall'analisi del mercato e considerato l'andamento dei prezzi in loco con valutazioni di recente analisi, conclude la presente valutazione considerando congruo il prezzo medio applicato in quanto gli immobili oggetto di stima si presentano con una dotazione inferiore agli immobili presi a comparazione.

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.

Aprilia, li 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cocilova Arnaldo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Comparabili e scheda
- ✓ Difformità catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono allocate nell'edificio di un complesso immobiliare inserito in un contesto urbanistico denominato "**Quartiere Nuova Latina (ex Q4)**" che ha subito una forte espansione edilizia dagli anni '70, non solo di tipo civile ma anche commerciale ed infrastrutturale. Nel raggio di 500 metri, infatti, sono presenti la parrocchia di San Luca; l'Oasi Verde, una bellissima zona di prati e percorsi pedonali all'interno della quale vi sono due parchi gioco e attrezzature per lo sport all'aperto; un campo sportivo; un centro commerciale; ampie aree adibite a parcheggio e piste ciclabili. Il quartiere, inoltre, è situato ad 1km dalla strada statale n.148 denominata "PONTINA" collegante ROMA-LATINA; a circa 3 km dal centro urbano e dal litorale pontino. Il complesso immobiliare si suddivide in piccole palazzine multilivello, caratterizzate da una corte interna privata e da un piano terra di tipo "piloty" adibito a posti auto.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento ubicato all'interno 5 del piano secondo dell'edificio A costituito da: zona pranzo e cucina, corridoio, due camere singole ed una matrimoniale, un bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 21, Sub. 83, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano particolareggiato del Comune di Latina ZONA "Q4 - Quartiere Nuova Latina" E N.T.A. N. 17 DEL 26/03/1976. Deliberazione n° 139/2012 del 22/11/2012 avente per oggetto l'approvazione variante urbanistica al piano particolareggiato esecutivo Q/4 - Q/5, comparto 5 del quartiere nuova latina.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, piano T

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano terra di tipo "piloty" ed identificato con il n. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 24, Sub. 153, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 163.610,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.610,00**

| Bene N° 1 - Appartamento       |   |                   |          |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, scala A, interno 5, piano 2  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 21, Sub. 83, Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 88,45 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'appartamento risulta essere in buono stato conservativo.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | L'immobile oggetto di procedura è un appartamento ubicato all'interno 5 del piano secondo dell'edificio A costituito da: zona pranzo e cucina, corridoio, due camere singole ed una matrimoniale, un bagno e due balconi. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | No  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati nella loro condizione di nucleo familiare e dalla prole.   |                   |          |

| Bene N° 2 - Posto auto         |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Latina (LT) - Viale Nicolo' Paganini 53, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 24, Sub. 153, Categoria C6       | <b>Superficie</b> | 11,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il bene si presenta in buono stato conservativo.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano terra di tipo "piloty" ed identificato con il n. 5 |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |          |



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 08/08/2023

Reg. gen. 24857 - Reg. part. 18594

Quota: 1/1

A favore di EMF-IT 2008 s.r.l.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

