

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lattanzi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.169,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Lattanzi Marco, con studio in Via Telemaco Signorini, 10 - 04100 - Latina (LT), email m.lattanzi81@gmail.com, PEC marco.lattanzi@geopec.it, Tel. 349 2921454, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Latina (LT) - Via Albiola n.30, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.45924879405744, 12.900780826813344)

Trattasi di unità Immobiliare Urbana, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione e negozi. L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è composto da Una zona Giorno caratterizzata da un'open-space con doppio affaccio, uno sulla terrazza posta a SUD e l'altro sul balcone più piccolo posto a EST, il tutto è adibito a pranzo soggiorno e annesso angolo cottura. La zona Notte è composta da due Camere da letto, due bagni, di cui uno a servizio esclusivo della Camera da letto matrimoniale, e un ripostiglio. La camera da letto singola è dotata di un balconcino orientato a nord con affaccio sulla corte del fabbricato.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Latina (LT) - Via Albiola n.30, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione è posto al piano primo di un edificio che si articola su più piani, ha tre lati con affaccio esterno di cui uno a SUD "terrazza di proprietà confinante a ovest con la terrazza del sub 32", uno a EST "balconcino angolo cottura" ed infine uno a NORD "Balconcino camera da letto".

Ad OVEST L'immobile confina con il Vano scala, Identificato all' A.D.E. con il sub. 18 e con l'unità immobiliare adiacente identificata all'A.D.E con il sub. 32.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	94,78 mq	110,43 mq	1	110,43 mq	2,99 m	1
Terrazza	22,17 mq	22,68 mq	0,45	10,21 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,92 mq	4,92 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,52 mq	3,52 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2008 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 22/10/2008 al 09/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 09/03/2013 al 29/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5

		Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 29/06/2015 al 15/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale -. mq Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 15/05/2018 al 05/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 545,48 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	517	33	1	A2	4	5,5	118 mq	454,48 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile allo stato dei luoghi non risulta regolare a livello catastale in quanto la planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate non corrisponde con quanto rilevato.

Sarà dunque necessario presentare un DOCFA per esatta rappresentazione grafica, contestualmente alla regolarizzazione urbanistica

lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria agli atti dell' E.D.E.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Ad oggi l'immobile risulta essere occupato ma senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo, come si evince dal verbale di primo accesso, si trova in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è sito in Via Albiola n. 30 - 04100 Latina (LT) e censito al NCEU del Comune di Latina al foglio 171, Particella 517, Sub. 33, è posto al Primo piano di un fabbricato per civile abitazioni e locali commerciali, realizzato ed ultimato tramite la Licenza Edilizia n. 1682 del 20/03/1963 e successiva Variante n.7920 del 17/04/1964. A seguito di Variazioni volumetriche viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n.721/C del 05/11/1996. In fine viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 22 EP del 10/02/2004. per la realizzazione di terrazze a servizio delle residenze costituenti il fabbricato esistente. Al momento del Sopralluogo avvenuto il 29/11/2024, il sottoscritto CTU ha potuto constatare le buone condizioni estetiche dell' immobile.

I pavimenti sono in gres porcellanato finto legno, gli infissi sono di alluminio con doppio vetro, dotati anche di elementi oscuranti (Tapparelle) motorizzati. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono tramite una caldaia tradizionale posta all' esterno ed elementi scaldanti in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi ma senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/2007 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Atto Tra Vivi_DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##CELESTE Giuseppe##	28/09/2007	70466	22415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT- Latina	16/10/2007	36030	18054
		Registrazione			
Dal 22/10/2008 al 09/03/2013	**** Omissis ****	Atto Tra Vivi_RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio CELESTE Giuseppe##	22/10/2008	72958	24192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT- Latina	20/11/2008	32363	19289
		Registrazione			
Dal 09/03/2013 al 29/06/2015	**** Omissis ****	Atto Amministrativo_SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio CELESTE Giuseppe##	09/03/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT- Latina	02/04/2014	8531	6712
		Registrazione			
Dal 29/06/2015 al 15/05/2018	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		##Notaio PELLEGRINO Federico##	29/06/2015	435	358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT- Latina	01/07/2015	13197	9739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2018 al 16/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio CELESTE Giuseppe##	15/05/2018	86574	34538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT- Latina	23/05/2018	12063	8639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 23/05/2018
 Reg. gen. 12065 - Reg. part. 1967
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 140.000,00
 Percentuale interessi: 7,462 %
 N° repertorio: 86575
 N° raccolta: 34539

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Latina il 10/02/2022

Reg. gen. 3159 - Reg. part. 2331

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Atto Giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 16/10/2023

Reg. gen. 26698 - Reg. part. 20023

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è sito in Via Albiola n. 30 - 04100 Latina (LT) e censito al NCEU del Comune di Latina al foglio 171, Particella 517, Sub. 33, è posto al Primo piano di un fabbricato per civile abitazioni e locali commerciali, realizzato ed ultimato tramite la Licenza Edilizia n. 1682 del 20/03/1963 e successiva Variante n.7920 del 17/04/1964, il 05/05/1964 viene rilasciata L'abitabilità con Protocollo n.50971. A seguito di Variazioni volumetriche viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n.721/C del 05/11/1996. In fine viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 22 EP del 10/02/2004. per la realizzazione di terrazze a servizio delle residenze costituenti il fabbricato esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è sito in Via Albiola n. 30 - 04100 Latina (LT) e censito al NCEU del Comune di Latina al foglio 171, Particella 517, Sub. 33, è posto al Primo piano di un fabbricato per civile abitazioni e locali commerciali, realizzato ed ultimato tramite la Licenza Edilizia n. 1682 del 20/03/1963 e successiva Variante n.7920 del 17/04/1964, il 05/05/1964 viene rilasciata L'abitabilità con Protocollo n.50971. A seguito di Variazioni volumetriche viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n.721/C del 05/11/1996. In fine viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 22 EP del 10/02/2004. per la realizzazione di terrazze a servizio delle residenze costituenti il fabbricato esistente.

Stando a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, a seguito di restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi, e dopo attento confronto con quanto reperito tramite accesso agli atti effettuato presso gli uffici del Comune di Latina settore edilizia privata e Condono e successivamente anche presso il Genio Civile Lazio Sud, è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde all' ultimo titolo autorizzativo presentato relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si fa presente anche che nell' ultimo titolo autorizzativo presentato (PDC 22 EP del 2004) erroneamente viene rappresentata la planimetria del piano tipo dove compare un pilastro nel disimpegno dell' ingresso, quella corretta da prendere era quella del piano primo (ESISTENTE) riportata a fianco sull' elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria inquanto oggetto della richiesta ai sensi della L. 47/85, dove si evince chiaramente che il pilastro non esiste come è effettivamente nello stato dei luoghi.

Quindi è possibile sanare sia le difformità interne che quest'ultimo errore di rappresentazione grafica con la presentazione di un titolo in sanatoria presso il Comune di Latina settore Edilizia privata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Compendio pignorato ubicato a Latina (LT) - Via Albiola n.30, piano 1
Trattasi di unità Immobiliare Urbana, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione e negozi. L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è composto da Una zona Giorno caratterizzata da un'open-space con doppio affaccio, uno sulla terrazza posta a SUD e l'altro sul balcone più piccolo posto a EST, il tutto è adibito a pranzo soggiorno e annesso angolo cottura. La zona Notte è composta da due Camere da letto, due bagni, di cui uno a servizio esclusivo della Camera da letto matrimoniale, e un ripostiglio. La camera da letto singola è dotata di un balconcino orientato a nord con affaccio sulla corte del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.850,00



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 - Compendio pignorato Latina (LT) - Via Albiola n.30, piano 1	122,75 mq	1.400,00 €/mq	€ 171.850,00	100,00%	€ 171.850,00
				Valore di stima:	€ 171.850,00

Valore di stima: € 171.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato D'uso e Manutenzione	20,00	%
Oneri di Regolarizzazione	6,00	%

Valore finale di stima: € 127.169,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta basata sulla comparazione con beni simili, tenendo conto nella formulazione del giudizio di stima, le indicazioni date da personale specializzato nel settore immobiliare, e successivamente confrontandole con le quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI, CAPPUCCINI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori commerciali riportati per le abitazioni civili aventi uno stato conservativo normale varia da un minimo di 1500 €/mq a un massimo di 1650 €/mq stando allo stato conservativo del bene pignorato, si considera un valore di partenza di 1500 €/mq.

Il valore più corretto è quello mediato tra quello reperito dagli operatori di settore che si attesta a 1375 €/mq e il valore OMI scelto.

Il Valore così trovato è pari a 1.400,00 € / mq

Il prezzo così definito è stato deprezzato del 20% in riferimento alle opere di manutenzione da eseguire su la parte impiantistica, rifacimento dell' impianto idrico o manutenzione dello stesso, cambio della caldaia e tutti gli oneri per rendere l'immobile mantenuto.

Viene stimato anche un deprezzamento di un' ulteriore 6% per le spese professionali, comprensive di sanzioni amministrative e oneri di presentazione pratiche Catastali all' Agenzia del Territorio di Latina e del più giusto titolo autorizzativo in sanatoria presso gli uffici del Comune di Latina settore edilizia privata per sanare le difformità presenti all' interno dell' immobile.

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 14/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lattanzi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01_Elaborato grafico (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 02_Ellegato Fotografico (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03_Visure Catastali (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 04_Visure Ipocatastali (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 05_Materiale Reperito accesso atti (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 06_Atto di Pproprietà e Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07_Verbalì (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09_Certificato anagrafica e residenza [REDACTED] (Aggiornamento al 14/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Latina (LT) - Via Albiola n.30, piano 1

Trattasi di unità Immobiliare Urbana, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione e negozi. L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è composto da Una zona Giorno caratterizzata da un'open-space con doppio affaccio, uno sulla terrazza posta a SUD e l'altro sul balcone più piccolo posto a EST, il tutto è adibito a pranzo soggiorno e annesso angolo cottura. La zona Notte è composta da due Camere da letto, due bagni, di cui uno a servizio esclusivo della Camera da letto matrimoniale, e un ripostiglio. La camera da letto singola è dotata di un balconcino orientato a nord con affaccio sulla corte del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è sito in Via Albiola n. 30 - 04100 Latina (LT) e censito al NCEU del Comune di Latina al foglio 171, Particella 517, Sub. 33, è posto al Primo piano di un fabbricato per civile abitazioni e locali commerciali, realizzato ed ultimato tramite la Licenza Edilizia n. 1682 del 20/03/1963 e successiva Variante n.7920 del 17/04/1964, il 05/05/1964 viene rilasciata L'abitabilità con Protocollo n.50971. A seguito di Variazioni volumetriche viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n.721/C del 05/11/1996. In fine viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 22 EP del 10/02/2004. per la realizzazione di terrazze a servizio delle residenze costituenti il fabbricato esistente.

Prezzo base d'asta: € 127.169,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.169,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Albiola n.30, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 517, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	122,75 mq
Stato conservativo:	l'appartamento oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo, come si evince dal verbale di primo accesso, si trova in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità Immobiliare Urbana, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione e negozi. L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è composto da Una zona Giorno caratterizzata da un'open-space con doppio affaccio, uno sulla terrazza posta a SUD e l'altro sul balcone più piccolo posto a EST, il tutto è adibito a pranzo soggiorno e annesso angolo cottura. La zona Notte è composta da due Camere da letto, due bagni, di cui uno a servizio esclusivo della Camera da letto matrimoniale, e un ripostiglio. La camera da letto singola è dotata di un balconcino orientato a nord con affaccio sulla corte del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 23/05/2018

Reg. gen. 12065 - Reg. part. 1967

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 7,462 %

N° repertorio: 86575

N° raccolta: 34539

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Latina il 10/02/2022

Reg. gen. 3159 - Reg. part. 2331

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 16/10/2023

Reg. gen. 26698 - Reg. part. 20023

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura