

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buono Pasqualina Costanza, nell'Esecuzione Immobiliare 351/2024 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 351/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.250,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



In data 12/08/2025, il sottoscritto Arch. Buono Pasqualina Costanza, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email studioarchitettobuono@gmail.com, PEC architettobuono@pec.it, Tel. 0773 283613, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Della Speranza 46, scala A, interno 8, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Il bene sottoposta ad esecuzione immobiliare è un appartamento ad uso civile residenziale posto in località Borgo Bainsizza in comune di Latina. Completa la proprietà il posto auto collocato nel cortile comune.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Della Speranza 46, scala A, interno 8, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
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

L'immobile oggetto di perizia confina con altro appartamento contraddistinto dal sub.7, con vano scala A e con area condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,30 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2009 al 24/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 379, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale 85 mq Rendita € 400,25 Piano 2
Dal 15/05/2009 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 379, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale 85 mq Rendita € 400,25 Piano 2



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	379	17	2	A2	3	5 vani	85 mq	400,25 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La realizzazione dell'immobile in cui rientra quello oggetto di perizia è stato oggetto di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Società Progetto 56 s.r.l. ed il Comune di Latina (allegato 11).

In particolare tale documento comporta la non separabilità in caso di vendita del posto auto dall'appartamento cui è associato. Inoltre resta ferma la destinazione d'uso dell'area assoggetta ad atto d'obbligo nonché la destinazione a posti auto e spazio riservato agli immobili dell'area residuale scoperta del lotto asservito alla concessione edilizia.

PATTI

L'immobile pignorato ed oggetto della presente perizia risulta alla data del primo accesso occupata dall'esecutato sig.ra **** Omissis **** e dai due figli minori.

Il sig. **** Omissis **** divorziato dalla suddetta non risulta risiedere nell'immobile pignorato ma in altro comune, come possibile anche evincere dai documenti rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Latina (allegati n.2 e 3)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo si presenta in un discreto stato di conservazione. In particolare la zona giorno si presenta in buono stato sia per le finiture delle pareti che per gli infissi. solo in corrispondenza dell'area di ingresso è presente un'area abbastanza ampia di soffitto interessato da muffe dovute ad infiltrazioni ricorrenti provenienti dal terrazzo di copertura soprastante.

Quasi tutta la zona notte, in particolare una delle camere da letto ed il bagno risulta notevolmente compromessa per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura; ampi spazi di soffitto e di paretui perimetrali sono interessate da muffa ed annerimento in genere.



PARTI COMUNI

L'immobile è situato all'interno di un edificio a destinazione residenziale. Pertanto gli spazi comuni necessari per accedervi sono la corte esterna dove è collocato il posto auto di pertinenza e le scale interne che conducono al piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano per l'immobile oggetto di perizia vincoli di servitù di passaggio, usi civici ed altro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da n.4 piani fuori terra di cui l'ultimo solo parzialmente coperto. La copertura è di tipo piana; la struttura, da quanto si è potuto accertare anche a seguito della visione, risulta essere del tipo mista, muratura perimetrale di tamponamento e struttura architravata su pilastri in cemento armato, fondazioni a cordoli in c. a. per le murature e plinti isolati per i pilastri, i solai sono latero-cementizi. Le tamponature perimetrali sono miste in parte in mattoni a cortina ed in parte a blocchi poroton o similari finalizzate a contenere i consumi energetici nel rispetto della normativa della legge 10 del 1991.

Le partizioni interne sono in forati da 8 cm. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura e ceramiche. L'ultimo piano è destinato, come da art. 13 NTA dei Borghi.

L'appartamento ubicato al piano secondo presenta ad ovest affaccio principale su Strada della Speranza, mediante pertinenza condominiale in cui sono ubicati i posti auto. a est, nord e sud su aree verdi esterne al lotto del condominio.

Come già riferito, l'unità immobiliare in oggetto si trova al secondo piano del fabbricato, l'altezza utile interna dell'appartamento al piano primo risulta 2.70 m.

Finiture interne: infissi esterni in alluminio - porte interne e porta ingresso in legno e legno e vetro - pavimentazioni in gres ceramico per l'intera unità immobiliare - rivestimento parziale zona cucina e bagni in ceramica altezza 2.00 m - tinteggiatura del tipo lavabile intero appartamento - parete soggiorno rifinita con stucco tipo veneziano.

Impianti: sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento realizzati sottotraccia - impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia del tipo tradizionale e radiatori alluminio - risultano presenti nel soggiorno - alimentazione gas cucina e caldaia da linea comune - adduzione idrica serbatoio collegato rete idrica comune - scarichi fognari collegati impianto fognario comunale. Non sono presenti le certificazioni per gli impianti esistenti.

Le finiture e gli impianti dell'unità immobiliare risalgono all'epoca della costruzione ovvero all'anno 2008 in quanto

gli eseguiti, come è possibile evincere dalla cronistoria catastale, hanno acquistato l'immobile dalla ditta costruttrice e nessuna modifica è stata apportata allo stesso fini alla data del pignoramento.

Durante l'accesso agli atti inoltre non sono stati rintracciati documenti che rendesse conto di eventuali interventi edilizi a nome dell'esecutato e/o dei suoi predecessori.

Completa la dotazione dell'immobile il posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale.

L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutata sig. **** Omissis **** e dai figli minori. Il sig. **** Omissis **** non risulta domiciliato presso l'immobile e attualmente non convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2009 al 24/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NARCISO ERNESTO	08/04/2009	21798	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/04/2009 al 24/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NARCISO ERNESTO	08/04/2009	21798	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/05/2009 al 08/04/2009	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Latina aggiornate al 13/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
 Iscritto a Latina il 16/02/2012
 Reg. gen. 3525 - Reg. part. 356
 Importo: € 225,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150,00
 Percentuale interessi: 5,70 %
 Rogante: Celeste
 Data: 13/02/2012
 N° repertorio: 78215
 N° raccolta: 28266

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
 Trascritto a Latina il 23/12/2024
 Reg. gen. 5925 - Reg. part. 25261
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di intervento rientra in un'area di PPE Borgo Bainsizza, come si evince dalla concessione edilizia e dall'atto d'obbligo.

Per quanto al CDU la richiesta inoltrata non è stata ritenuta accoglibile dal competente ufficio del Comune di Latina. Vedasi a tal proposito allegato 10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile realizzato con concessione edilizia n.124EP del 08/08/2006 risulta allo stato attuale pienamente conforme a quanto autorizzato.

La tipologia dell'appartamento ricade tra quelli identificati nel lotto A tipo F (confronta grafici di Concessione). Non risultano interventi realizzati successivamente alla concessione edilizia e anche la documentazione catastale risulta aggiornata.

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde totalmente alla concessione edilizia con la quale è stata autorizzata la costruzione dell'edificio a destinazione residenziale in cui rientra l'immobile oggetto di perizia.

Rispetto ai grafici della stessa concessione edilizia si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi all'atto del primo accesso e quanto riportato in concessione.

L'immobile pignorato è risultato altresì, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); il sottoscritto, durante il sopralluogo effettuato in data 10.09.2025, ha provveduto a rilevare integralmente gli elementi sia verticali che orizzontali, le chiusure che compongono l'involucro edilizio e le diverse tipologie di impianti presenti nell'unità immobiliare. Tale certificato è stato regolarmente redatto, da altro tecnico abilitato, secondo le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici. Si allega alla presente relazione peritale copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto (allegato XX). Essendo presente il libretto di installazione della caldaia e documento di prima accensione è possibile procedere all'invio dell'APE alla Regione Lazio. Per quanto riguarda gli impianti esistenti, essi risultano privi di certificazioni di Legge. Per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento ci sarebbe bisogno di accurate verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia; ad ogni modo, approssimando, si può prevedere un costo di circa 600,00 € per tali verifiche per poi procedere, laddove necessario, all'esecuzione di interventi di adeguamento normativo che non risultano quantificabili all'attualità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si è a conoscenza ad oggi delle spese condominiali sostenute dall'esecutata.
Certa è la presenza di un condominio costituito amministrato da **** Omissis ****
Non appena si conoscerà conoscerà l'entità della spesa ed eventuali spese straordinarie già deliberare, sarà trasmessa integrazione alla presente perizia.

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 Della Speranza 46, scala A, interno 8, piano 2
Il bene sottoposta ad esecuzione immobiliare è un appartamento ad uso civile residenziale posto in località Borgo Bainsizza in comune di Latina. Completa la proprietà il posto auto collocato nel cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 379, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.250,00
Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili.
Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di beni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari, costruendo un insieme di informazioni basate sulle seguenti variabili (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile): la tipologia, destinazione prevalente dei fabbricati della zona, presenza di mezzi di collegamento, mercati, uffici pubblici, attività commerciali, salubrità della zona, la consistenza, l'epoca di costruzione, ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche e grado di rifinitura ed esposizione prevalente dell'intero immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici, ecc. Eseguita questa operazione, si sono



valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

- Fonte Borsino Immobiliare:

Le quotazioni di mercato relative ad immobili residenziali, quali risultano dal Borsino Immobiliare nella zona in cui

ricade l'unità in oggetto - (Comune di Latina, - ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO DEL COMUNE DI LATINA)-, risultano essere pari a:

immobili a destinazione residenziale min 966 €/mq - max 1310 €/mq, riferite alla superficie lorda degli immobili in un normale stato di manutenzione.

- Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI):

Le quotazioni di mercato relative a immobili a destinazione residenziale, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del (Comune di Latina, - ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO DEL COMUNE DI LATINA) hanno indicato un prezzo medio di mercato che si posiziona tra i 1000 €/mq ed i 1500 €/mq per immobili a destinazione residenziale in buono stato di conservazione.

Sono state altresì reperiti 5 annunci immobiliari per immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona che hanno dato come valori di riferimento un minimo pari a 1278€/mq ed un massimo di 1800 €/mq.

Si consideri inoltre che l'immobile è ubicato in un edificio dotato di spazio privato con area destinata ai posti auto scoperti e tale condizione aumenta il valore dell'immobile oggetto di stima di almeno altri € 5.000

Lo stato conservativo dell'immobile in fase di sopralluogo è risultato discreto a meno delle macchie di muffa presenti in gran parte della zona notte.

Tale condizione non è imputabile all'esecutato ma alla posizione dell'immobile periziato stesso rispetto al piano superiore. Risulta infatti coperta solo la zona giorno, mentre tutta la zona notte corrisponde alla superficie scoperta dell'ultimo piano.

La perfetta condizione dell'immobile può comunque facilmente essere ristabilita intervenendo con opere di pittura dei soffitti previa operazione di rimozione della vernice compromessa e con un trattamento antimuffa. Tale intervento di risanamento potrebbe avere un costo pari a circa €5.000 che si applicheranno come decurtazione dal valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Della Speranza 46, scala A, interno 8, piano 2	85,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 106.250,00	100,00%	€ 106.250,00
Valore di stima:					€ 106.250,00

Valore di stima: € 106.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 101.250,00

In considerazione dello stato dell'immobile in particolare delle diffuse macchie di muffa sul soffitto della zona notte, si applica un deprezzamento della stima dell'immobile periziato finalizzato a poter ripristinare una condizione salubre dell'immobile. Le infiltrazioni sono imputabili alla terrazza soprastante la stessa zona notte e pertanto in parte anche ad un mancato intervento da parte del condominio.

Si stima una cifra forfettaria di € 5.000 per tale intervento

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il trasferimento di proprietà dell'immobile deve sottostare a quanto riportato nell'atto d'obbligo a rogito del Notaio **** Omissis **** in Terracina atto rep. 92016 Raccolta 24212 del 23/06/2006

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 17/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buono Pasqualina Costanza

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU Comune di Latina (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Relazione Tecnica e Grafici C.E. Comune di Latina (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 10/09/2025)



- ✓ N° 1 Google maps - Ubicazione immobile Google Maps (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ubicazione Immobile su Ortofotocarta (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria dello stato di rilievo (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale sub 17 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Cumulativo eseguiti (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Fine Lavori (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Collaudo Statico (Aggiornamento al 08/01/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Della Speranza 46, scala A, interno 8, piano 2
Il bene sottoposta ad esecuzione immobiliare è un appartamento ad uso civile residenziale posto in località Borgo Bainsizza in comune di Latina. Completa la proprietà il posto auto collocato nel cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 379, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile oggetto di intervento rientra in un'area di PPE Borgo Bainsizza, come si evince dalla concessione edilizia e dall'atto d'obbligo. Per quanto al CDU la richiesta inoltrata non è stata ritenuta accoglibile dal competente ufficio del Comune di Latina. Vedasi a tal proposito allegato 10

Prezzo base d'asta: € 101.250,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 351/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Della Speranza 46, scala A, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 379, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo si presenta in un discreto stato di conservazione. In particolare la zona giorno si presenta in buono stato sia per le finiture delle pareti che per gli infissi. solo in corrispondenza dell'area di ingresso è presente un'area abbastanza ampia di soffitto interessato da muffe dovute ad infiltrazioni ricorrenti provenienti dal terrazzo di copertura soprastante. Quasi tutta la zona notte, in particolare una delle camere da letto ed il bagno risulta notevolmente compromessa per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura; ampi spazi di soffitto e di pareti perimetrali sono interessate da muffa ed annerimento in genere.		
Descrizione:	Il bene sottoposta ad esecuzione immobiliare è un appartamento ad uso civile residenziale posto in località Borgo Bainsizza in comune di Latina. Completa la proprietà il posto auto collocato nel cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutata sig. **** Omissis **** e dai figli minori. Il sig. **** Omissis **** non risulta domiciliato presso l'immobile e attualmente non convivente.		



Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Latina il 23/12/2024
Reg. gen. 5925 - Reg. part. 25261
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

