

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia del C.T.U. Ing. De Simone Massimo, nella procedura di Liquidazione controllata 2/2024 R.G.

Debitore:

**** *Omissis* ****

Liquidatore

Avv. Tamburini Maurizio

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
ELENCO ALLEGATI:	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.656,50	14

INCARICO

In data 20/01/2025, il sottoscritto Ing. De Simone Massimo, con studio in Via G. Reni, 5 - 04100 - Latina (LT), email massimodesimone@libero.it, PEC massimo.desimone@ingpec.eu, Tel. 0773 695 169, Fax 0773 695 169, veniva nominato Esperto stimatore nella procedura de quo, Liquidatore Avv. Maurizio Tamburini, G.D. Dott.ssa Tiziana Tinessa e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Fedro 41, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.534154° N; 12.887959° E).

DESCRIZIONE

Trattasi di villino residenziale a Borgo Carso, nel Comune di Latina, a circa 13 km dal centro della città. Il bene fa parte di una quadrifamiliare appartenente a un complesso di cinque villette a schiera, disposto su tre piani con corte esterna a giardino e risulta così composto: al piano rialzato, pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo, disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato, deposito, sottoscala e bagno.

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.

E' stato effettuato sopralluogo in sito in data 23.05.2025 unitamente al Liquidatore nominato Avv. Maurizio Tamburini. Nell'occasione era presente la signora **** Omissis **** coniuge del proprietario bene **** Omissis ****. L'immobile risultava arredato ed occupato dalla famiglia. Procedo quindi ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando le dovute misurazioni metriche e relativa documentazione fotografica (Allegato 1).

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici di edilizia privata e condono del Comune di Latina e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina per l'acquisizione della documentazione ipo-catastale necessaria.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Fedro 41, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., si è provveduto a reperire il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nel ventennio anteriore alla trascrizione della Sentenza di apertura di liquidazione controllata mediante certificato ipotecario speciale rilasciato in data 23.01.2025 dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Allegato 2), nonché gli estratti catastali dell'immobile (visure storiche e mappa catastale per la corretta identificazione del bene).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega altresì il certificato di residenza aggiornato al 14.02.2025 (Allegato 3) e l'estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Latina del 20.02.2025 (Allegato 4), da cui risulta che in data 05.06.1993 l'intestatario ha contratto matrimonio con successiva annotazione di regime di separazione dei beni del 07.11.2006.

CONFINI

I confini sono di seguito elencati:

Nord-Est: sub.2;
Nord-Ovest: sub.3;
Sud-Ovest: P.327;
Sud-Est: P.715.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al P.T. e P.1	66,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	T-1
Deposito/taverna al seminterrato PS1	32,00 mq	36,00 mq	0,6	21,60 mq	2,70 m	S1
Giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2007 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 738, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano S1-T-1
Dal 30/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 738, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 17/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 738, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 449,32 Piano S1-T-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
	55	738	4	2	A7	2	6 vani	103 mq	449,32 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale del 20.07.2007 tranne che per la trasformazione d'uso della cantina in bagno e per l'indicazione dell'altezza del piano seminterrato (2,40 m invece che 2,70 m), anche se questa risulta conforme all'ultimo titolo edilizio di cui alla DIA per opere in variante n.425 del 15.05.2007. Sarà possibile la regolarizzazione catastale mediante apposita variazione DOCFA che potrà essere depositata a seguito di CILA tardiva comunque necessaria per regolarizzare altre difformità interne dal punto di vista urbanistico come si dirà più dettagliatamente nel Cap. "Regolarità edilizia".

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale del bene (Allegato 5), la planimetria catastale (Allegato 6), l'estratto di mappa catastale (Allegato 7), l'elaborato planimetrico ed elenco sub (Allegato 8).

STATO CONSERVATIVO

Nonostante si sia riscontrata la presenza di tracce di umidità, in particolare al piano seminterrato e al piano primo, lo stato conservativo del bene e le finiture si possono considerare buone.

PARTI COMUNI

Si rappresenta che vi sono delle spese comuni con il complesso di villette a schiera su cui ricade l'immobile de quo. Nell'atto di provenienza not. Nicola Riccardelli del 20.10.2007 viene precisato quanto segue: "Il consumo della pompa elettrica sommersa posizionata nel pozzo di raccolta delle acque di drenaggio dei piani interrati e seminterrati, insistente sul terreno distinto nel catasto terreni al foglio 55, particella 134, ed il consumo energetico generato dall'alimentazione delle cinque antenne TV centralizzate a servizio di ciascuna quadrifamiliare, la manutenzione del quadro elettrico a servizio delle utenze condominiali insistenti sul terreno di cui sopra nonché la manutenzione del contatore Enel per il consumo elettrico della pompa sommersa e delle centraline delle antenne, compreso il costo per l'allaccio Enel, dovrà essere diviso in venti parti uguali così come le spese condominiali".

Il bene fa parte del condominio denominato "Francesca".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rappresenta che l'immobile de quo P.738 sub.4 e l'immobile di altra proprietà P.738 sub.2 possiedono in comune ciascuno per la quota di 1/2 strada privata di accesso P.738 sub.5 e che questa è gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari di terzi P.715 sub.9 e sub.11, così come i proprietari di queste ultime unità immobiliari hanno riconosciuto a loro volta il diritto di passaggio sulla strada di accesso privata di loro proprietà P.715 sub.7 a favore delle unità immobiliari P.738 sub.4 (bene oggetto della presente procedura) e sub.5. Di fatto le due porzioni di strada privata di accesso P.738 sub.5 e P.715 sub.7 costituiscono un'unica strada di passaggio a servizio di tutte e quattro le unità immobiliari su indicate.

Nell'atto di provenienza not. Nicola Riccardelli del 20.10.2007 (Allegato) viene precisato quanto segue: "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) della strada privata di accesso riportato in catasto urbano di detto comune al foglio 55 particella 738 sub.5 è gravata dal diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari 715 sub.9 e 715 sub.11 di proprietà dei signori **** Omissis ****, così come risulta da atto a rogito del notaio Giuseppe Coppola di Latina in data 24 ottobre 2007 repertorio numero 48953/22661 trascritto a Latina il 27 ottobre 2007 al numero 18643 del registro particolare, con il quale gli stessi signori **** Omissis **** hanno riconosciuto il diritto di passaggio sulla striscia di terreno adibita a strada di accesso riportata in catasto urbano di detto comune al foglio 55 particella 715 Sub.7 a favore delle abitazioni distinte in catasto al foglio 55 particelle 738 sub.2 e sub.4".

Si fa presente che nell'atto not. Enzo Becchetti del 24.10.2006 di compravendita dei lotti di terreno su cui è stata poi edificata la schiera di villette in cui ricade il bene de quo (allegato), viene precisata la costituzione a favore di detti terreni di: "Servitù di passaggio pedonale e carrabile oltre che servitù di passaggio per i cavi elettrici, per le tubature fognarie di scarico sia di acque bianche che nere, per le tubature del gas, per ogni impianto necessario di tipo citofonico, televisivo, telefonico, ed a carico dei terreni individuati nel Catasto terreni del Comune di Latina al foglio 55 particelle 134 e 318".

Si rappresenta altresì, come si evince anche dall'atto di compravendita del Nicola Riccardelli del 20.10.2007, l'esistenza di n.2 atti d'obbligo:

- atto d'obbligo not. Coppola Rep. 469 del 02.08.1994 trascritto a Latina il 13.08.1994 al n.10208 di formalità, con il quale i proprietari si obbligano a vincolare parte del terreno di proprietà pari a mq.1880 al servizio di costruendi immobili, con obbligo a vincolare i locali alla destinazione d'uso, così come risultante dagli elaborati

del progetto (Allegato).

- atto d'obbligo not. Ciprari Rep. 1995 del 09.07.2005 trascritto a Latina il 02.08.2005 al n.12900 di formalità, con il quale si dà atto che la costruzione degli immobili di cui all'atto d'obbligo del not. Coppola del 1994 non ha più avuto luogo, che i proprietari hanno presentato ulteriore richiesta di Permesso di Costruire al Comune di Latina, per la realizzazione di cinque fabbricati quadrifamiliari in via Fedro presentando un nuovo progetto e pertanto, in relazione alla lettera di subordinazione all'atto d'obbligo del Comune di Latina propedeutico al rilascio del permesso di Costruire, si obbligano ad integrazione del vincolo già assunto con atto d'obbligo del not. Coppola del 1994 a "vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'intero terreno descritto di complessivi mq 4.220 al servizio dei costruendi fabbricati e si obbligano a mantenere la destinazione d'uso indicata negli elaborati del nuovo progetto [...]" (Allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato:

Il bene oggetto della presente procedura fa parte di una quadrifamiliare appartenente a un complesso di cinque villette a schiera.

La struttura portante è in c.a. formata da telai tridimensionali con pilastri e travi in elevazione, muratura a cassa vuota con alcune pareti realizzate in mattoni in cortina e altre intonacate e tinteggiate, fondazione costituita da travi rovesce in c.a., solai del tipo a travetti in laterocemento e pignatte, copertura a falde spioventi con rivestimento in tegole.

Villino:

- Accesso: si accede al bene dal civico 41 di Via Fedro, attraverso un piazzale comune (sul quale è costituita servitù di passaggio a favore) e poi mediante vialetto privato (sul quale è costituito diritto di passaggio tra beni) (Vedi anche Cap. "Servitù, censo, livello, usi civici"), fino ad arrivare al cancelletto pedonale e carrabile a battente da cui si accede alla corte esterna. L'immobile risulta accessibile sia dal piano rialzato che dal seminterrato.

- Esposizione: su 2 lati, S-E e S-O.

- Disposizione: su tre piani collegati da scala interna, di cui uno seminterrato.

- Ambienti: il bene presenta una buona distribuzione degli spazi e funzionalità degli ambienti e risulta così suddiviso: al piano rialzato, pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo, disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato, deposito, sottoscala e bagno.

- Altezza interna utile: 2,70 m circa.

- Pavimentazione interna: parquet al piano rialzato e al piano primo, maioliche di ceramica dim. 35x35 cm al piano seminterrato.

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, con rivestimento in maioliche nei bagni.

- Porte interne: in legno.

- Infissi: in legno con doppi vetri e intercapedine, con zanzariere.

- Impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario con allaccio all'acquedotto e scarico alla fognatura comunale, pompa elettrica sommersa condominiale nel pozzo di raccolta delle acque di drenaggio dei piani interrati e seminterrati posizionata nel piazzale di accesso, impianto termico con caldaia e termosifoni in alluminio negli ambienti, impianto televisivo, telefonico e citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato ed occupato dal proprietario **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2007 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Nicola Riccardelli	30/10/2007	9520	5466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	31/12/2007	18905	37800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente procedura di liquidazione controllata:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data di trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Controllata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene all'attuale intestatario per atto di compravendita Notaio Nicola Riccardelli di Latina del 30.10.2007 Rep.9520, Racc.5466, trascritto a Latina in data 31/12/2007 al Reg.Gen.37800, Reg.Part.18905 (Allegato 9).

Precedentemente il terreno su cui è stato realizzato l'immobile de quo è stato oggetto di compravendita Notaio Enzo Becchetti del 24.10.2006, Rep. 9622/3119, registrato a Latina il 22.11.2006 al numero 9893/1T e trascritto a Latina il 23.11.2006 al Reg.Gen.38307, Reg.Part.22414 (Allegato 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 31/10/2007
Reg. gen. 37801 - Reg. part. 12049
Importo: € 345.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 172.750,00
N° repertorio: 9521
N° raccolta: 5467
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/12/2016
Reg. gen. 25869 - Reg. part. 4390
Importo: € 48.495,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.247,79
N° repertorio: 2053
N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - 648 Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Latina il 17/05/2021
Reg. gen. 11905 - Reg. part. 9020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - 648 Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Latina il 10/06/2022
Reg. gen. 16024 - Reg. part. 11823
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - 600 Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Latina il 04/11/2024
Reg. gen. 27514 - Reg. part. 21364
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in area all'interno della classificazione "Borghi" di P.R.G. e nell'ambito della zona PPE "Borgo Carso", "Edilizia isolata bassa IB".

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade all'interno del Sistema del paesaggio agrario: paesaggio agrario di continuità (Tav.A).

Il bene non ricade nell'ambito del PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalla visione del fascicolo edilizio fornito dal Comune di Latina a seguito di accesso agli atti risulta che il fabbricato risulta autorizzato in virtù di Permesso di costruire n. 08EP del 19.01.2006 rilasciato dal Comune di Latina (Allegato 13) e di D.I.A. per opere in variante n.425 del 15.05.2007 con comunicazione di fine lavori del 09.08.2007 (Allegato 14), ultimo titolo edilizio valido.

Ne fascicolo è stata rinvenuta altra documentazione (Allegato 15): certificato di collaudo statico prot. 39175 del 17.04.07, la dichiarazione conformità impianto elettrico, certificazione termica L.10/91, dichiarazione di conformità dell'impianto termico-idrico-gas, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, nulla osta allo scarico di acque domestiche prot. 20050-24303 del 11.08.05, nonché richiesta di certificato di abitabilità prot. 78556 del 09.08.07 (Allegato 16) senza rinvenirne però il certificato.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato: spostamento finestre e portefinestre di comunicazione con intercapedine e trasformazione cantina in bagno.
- al piano rialzato: demolizione/realizzazione di tramezzo per la realizzazione doccia nell'ambiente bagno.
- al piano primo: realizzazione di tramezzo per realizzazione di guardaroba nell'ambiente camera da letto.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di CILA tardiva e successiva variazione catastale DOCFA (con la quale sarà possibile anche indicare la corretta altezza del piano seminterrato) ed i cui oneri, comprensivi di diritti, sanzioni e spese tecniche, saranno detratti dal valore di mercato del bene.

E' stata altresì predisposta rappresentazione grafica delle difformità del bene (Allegato 17).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica APE (Allegato 18) ma non essendo stato rinvenuto il libretto di impianto comprensivo degli allegati richiesti e del controllo di efficienza energetica secondo le disposizioni regionali vigenti, non è stato possibile depositarlo all'Ufficio di competenza della Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene fa parte del condominio denominato "Francesca".

L'amministratore di condominio ha comunicato che le spese ordinarie ammontano ad € 211,00 all'anno e che al momento rimangono insolute € 38,00 per l'anno 2024 ed € 211,00 per l'anno 2025 (termine di pagamento febbraio 2025).

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Fedro 41, piano S1-T-1
 Trattasi di villino residenziale a Borgo Carso, nel Comune di Latina, a circa 13 km dal centro della città. Il bene fa parte di una quadrifamiliare appartenente a un complesso di cinque villette a schiera, disposto su tre piani con corte esterna a giardino e risulta così composto: al piano rialzato, pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo, disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato, deposito, sottoscala e bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 738, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - Via Fedro 41, piano S1-T-1	112,90 mq	1.650,00 €/mq	€ 186.285,00	100,00%	€ 186.285,00
Valore di stima:					€ 186.285,00

Valore di stima: € 186.285,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 164.656,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 12/06/2025

Il C.T.U.
Ing. De Simone Massimo

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1. verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2. certificato ipotecario speciale (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3. certificato di residenza (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4. estratto per riassunto di matrimonio (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5. visura catastale storica (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6. planimetria catastale (Aggiornamento al 20/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 7. estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8. elaborato planimetrico ed elenco sub (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 9. atto di compravendita not. Riccardelli Rep. 9520 del 30.10.2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10. atto di compravendita not. Becchetti Rep. 9662 del 24.10.2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11. atto d'obbligo not. Coppola Rep. 469 del 02.08.1994
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12. atto d'obbligo not. Ciprari Rep. 1995 del 29.07.2005
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 13. permesso di costruire 08EP del 19.01.2006
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 14. DIA per opere in variante n.425 del 15.05.2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15. altri allegati progettuali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16. richiesta certificato di abitabilità prot. 78556 del 09.08.07
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17. rappresentazione grafica difformità (foglio A3 - scala 1.100)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18. APE Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Foto - 19. documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Fedro 41, piano S1-T-1
Trattasi di villino residenziale a Borgo Carso, nel Comune di Latina, a circa 13 km dal centro della città. Il bene fa parte di una quadrifamiliare appartenente a un complesso di cinque villette a schiera, disposto su tre piani con corte esterna a giardino e risulta così composto: al piano rialzato, pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo, disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato, deposito, sottoscala e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 738, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 164.656,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.656,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Fedro 41, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 738, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	112,90 mq
Stato conservativo:	Nonostante si sia riscontrata la presenza di tracce di umidità, in particolare al piano seminterrato e al piano primo, lo stato conservativo del bene e le finiture si possono considerare buone.		
Descrizione:	Trattasi di villino residenziale a Borgo Carso, nel Comune di Latina, a circa 13 km dal centro della città. Il bene fa parte di una quadrifamiliare appartenente a un complesso di cinque villette a schiera, disposto su tre piani con corte esterna a giardino e risulta così composto: al piano rialzato, pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno; al piano primo, disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato, deposito, sottoscala e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		