

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cecchi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *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.....   | 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 .....                                | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.634,40</b> .....        | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |

In data 01/06/2023, il sottoscritto Ing. Cecchi Nicola, con studio in Via Roma, 73 - 04010 - Cori (LT), email nicola.cecchi60@gmail.com, PEC nicola.cecchi@ingpec.eu, Tel. 334 8812940, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2023 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 Benedetto Cairoli, 13, piano 7 (Coord. Geografiche: 41.469571,12.903889)

## DESCRIZIONE



Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti.



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

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

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Benedetto Cairoli, 13, piano 7



## 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 3/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

## CONFINI

L'immobile confina con gli appartamenti censito in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 144 part. 9 sub. 35 e 37, con il vano scala condominiale e affaccia su via Adua e su via Cairoli.

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 94,60 mq         | 105,20 mq        | 1            | 105,20 mq                | 2,80 m   | 7     |
| Balcone coperto                              | 8,35 mq          | 8,35 mq          | 0,3          | 2,50 mq                  | 2,80 m   | 7     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>107,70 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>107,70 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/10/1980 al 09/05/1983 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Rendita € 1,03<br>Piano 7 |
| Dal 09/05/1983 al 15/05/1984 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Rendita € 1,03<br>Piano 7 |
| Dal 15/05/1984 al 30/12/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Rendita € 348,61          |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Piano 7   |
| Dal 30/12/2004 al 13/12/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Superficie catastale Totale: 108 mq Totale<br>escluse aree scoperte: 105 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 7 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                   | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 144    | 9     | 36   | 1                   | A2        | 3      | 5 VANI      | Totale: 108 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 105 mq | 348,61 € | 7     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi ad oggi risulta non corrispondente con la planimetria catastale in quanto i due balconi risultano ad oggi chiusi a vetro. Tali difformità sono state riportate nello specifico allegato "difformità riscontrate".

Tali modifiche non potranno essere regolarizzate. Il costo stimato per ripristinare lo stato dei luoghi come concessionato è pari a 3.800,00 euro.

### PRECISAZIONI

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

Si evidenzia la non sanabilità della chiusura dei due balconi che dovranno essere riaperti come da licenza

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi residenza delle esecutate sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suo figlio come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova ad oggi in mediocre stato conservativo. Necessita di ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte del condominio denominato "via Cairoli 13". Le parti comuni consistono nell'androne, vano scala, ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest

Altezza interna utile: 2,80 metri

Strutture verticali: telai in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura edificio: piana

Pareti esterne: murature a cassa vuota

Pareti interne: tramezzature in laterizio

Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica e marmittoni

Infissi esterni ed interni: anta a battente in legno vetro singolo con avvolgibili e porte in legno tamburato. Unica eccezione per infissi del salone che sono in ferro vetro singolo

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-sanitario: necessita di manutenzione

Impianto termico: è presente sia una caldaia che un climatizzatore

Dotazioni condominiali: è presente un impianto ascensore

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalle proprietarie sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre al figlio della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/05/1984 al 30/12/2004 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | MILLOZZA                            | 15/05/1984  | 99062                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
| Dal 30/12/2004 al 13/12/2023 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Ufficio Registro Sede Latina | 30/06/2005        | 77                                  | 533         |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto con atto di compravendita ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno. A morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è passato in successione alla moglie già comproprietaria e alla figlia. In data 13/02/2023 è stata trascritta al Registro Particolare 2628 Registro Generale 4082 l'accettazione tacita di eredità, notaio FUCILLO ANTONIO Repertorio 27858/2017 del 08/03/2017.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 10/03/2017  
Reg. gen. 5800 - Reg. part. 764  
Quota: 1/1  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.000,00  
Rogante: FUCILLO ANTONIO  
Data: 10/03/2017  
N° repertorio: 27858  
N° raccolta: 16536

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 05/10/2022  
Reg. gen. 19411 - Reg. part. 26051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire due formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

- Ipoteca volontaria per tassa ipotecaria € 35,00;
- Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "R1" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Latina approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972 e s.m.i., come zona di "ridimensionamento edilizio e viario".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Con licenza di costruzione n°16922 del 25/07/1963 la Soc. Immobiliare Residence Sud è stata autorizzata a costruire, un fabbricato per negozi, uffici e civili abitazioni. Successivamente è stata presentata in data 18/10/1965 una variante a sanatoria a cui è stato dato parere favorevole dalla commissione edilizia in data 10/11/1965 comunicata dal Sindaco con prot. n°42462 del 15/01/1966.

In data 05/03/1966 è stata rilasciata l'abitabilità con prot. n.2507.

### **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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultimo progetto in variante allegato alla licenza di costruzione in quanto i terrazzi ad oggi risultano chiusi a vetri.

Tale difformità verrà rappresentata nello specifico allegato "difformità riscontrate".

In data 13/12/2023 è stato redatto dallo scrivente l'APE dell'appartamento che individua l'immobile in classe E. Non è stato possibile inserire l'attestato nella banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in mancanza di verifica dei fumi e libretto climatizzatore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 864,80

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.729,60

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di formale richiesta all'amministratrice del Condominio è stato fornito l'estratto conto degli eseguiti al 12/12/2023 dal quale si evince che le spese ordinarie per ciascun anno risultano pari a euro 864,80. Il saldo della gestione ordinaria 2023 e il residuo d'esercizio precedente(2022) è pari ad euro 1729,60 e risulta da versare.

Non risultano deliberate al momento spese straordinarie.

Si allega "estratto conto condominio".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Benedetto Cairoli, 13, piano 7  
Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 142.164,00  
Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"

Anno 2023 1° semestre Provincia di Latina Comune di Latina Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO, EZIO, TERENCEIO, ALFIERI, BOTTICELLI, GIOTTO, PORFIRI, BIXIO, ASPROMONTE, VILLAFRANCA,... Codice di zona: B1 Microzona catastale n°: 1 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1550,00 €/mq MASSIMO 1750,00 €/mq; borsinoimmobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in zona, via Cairoli abitazioni in stabili di fascia media MINIMO 1479,00 €/mq MEDIO 1646,00 €/mq MASSIMO 1812,00 €/mq.

Considerando che l'immobile si trova in mediocre stato conservativo e necessita di intervento di ristrutturazione la valutazione è pari a 1320 €/mq.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Latina (LT) - Via<br>Benedetto Cairoli, 13,<br>piano 7 | 107,70 mq                | 1.320,00 €/mq   | € 142.164,00       | 100,00%          | € 142.164,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 142.164,00 |

Valore di stima: € 142.164,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento            | Valore  | Tipo |
|------------------------------------|---------|------|
| Rimozione infissi chiusura balconi | 3800,00 | €    |
| Spese condominiali insolute        | 1729,60 | €    |

**Valore finale di stima: € 136.634,40**

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.

Cori, li 14/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cecchi Nicola

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato - 1 Planimetria
- ✓ Allegato - 2 Visura catastale storica
- ✓ Allegato - 3 Licenza di costruzione
- ✓ Allegato - 4 Abitabilità
- ✓ Allegato - 5 Successione e accettazione tacita eredità
- ✓ Allegato - 6 Documentazione fotografica
- ✓ Allegato - 7 Ispezione ipotecaria
- ✓ Allegato - 8 Certificati residenza e stato
- ✓ Allegato - 9 Estratto conto condominio
- ✓ Allegato - 10 Difformità riscontrate
- ✓ Allegato - 11 APE
- ✓ Allegato - 12 Verbale sopralluogo



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Benedetto Cairoli, 13, piano 7  
Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "R1" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Latina approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972 e s.m.i., come zona di "ridimensionamento edilizio e viario".

**Prezzo base d'asta: € 136.634,40**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.634,40**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Latina (LT) - Via Benedetto Cairoli, 13, piano 7   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 107,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova ad oggi in mediocre stato conservativo. Necessita di ristrutturazione.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dalle proprietarie sig.ra **** Omissis ****, oltre al figlio della sig.ra **** Omissis **** e al sig. **** Omissis **** come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.   |                   |           |

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a LATINA il 10/03/2017

Reg. gen. 5800 - Reg. part. 764

Quota: 1/1

Importo: € 184.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 92.000,00

Rogante: FUCCILLO ANTONIO

Data: 10/03/2017

N° repertorio: 27858

N° raccolta: 16536

**Trascrizioni**

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

Trascritto a LATINA il 05/10/2022

Reg. gen. 19411 - Reg. part. 26051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura