

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giora Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15



Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 292/2021 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 58.981,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.804,50	33





INCARICO

All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Ing. Giora Alberto, con studio in Via Aurelio Saffi, 29 - 04100 - Latina (LT), email alberto.ing.giora@gmail.com, PEC alberto.giora@ingpec.eu, Tel. 349 4686417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 36, PIANO 1

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 6, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto un bagno, una stanza salotto, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 72,10 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 11,80mq e 3.10 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada.

La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 36, PIANO 1

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 5, è costituito da un ingresso, un soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, una camera da letto, un bagno, una sala da pranzo, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 57,50 mq oltre che a un balcone della superficie di circa 7,70 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada.

La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 36, PIANO 1

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 4, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 67,50 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 5,50 mq e 7,60 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada.

La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 risulta completa e regolare in quanto è presente il certificato ipotecario ventennale e i certificati storici catastali.

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'appartamento affaccia a nord su uno spazio di pertinenza carrabile del fabbricato, ad est su uno spazio verde sempre di pertinenza del fabbricato, a sud in parte affaccia sullo spazio verde precedentemente indicato e in parte confina con il sub. 4, infine ad ovest confina con il vano scala e con il sub. 5.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,10 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,78 m	1
Balcone scoperto 1	3,10 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq	2,78 m	1
Balcone scoperto 2	11,85 mq	11,85 mq	0,25	2,96 mq	2,78 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,74 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 26/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 26/03/1983 al 13/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 13/02/1989 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00



		Reddito agrario € 488,00
Dal 03/04/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 08/09/1996 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 12/05/2010 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano 1
Dal 25/05/2010 al 06/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano 1
Dal 06/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 312,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	32	2061	6		A3	6	5.5	92 mq	312,46 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.



PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.



PARTI COMUNI

Le parti comuni collegate al bene in oggetto sono il vano scala interno (Sub.1) e il distacco verso corte comune su più lati dell'edificio (Sub.10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in c.a., fondazioni dirette e copertura a tetto a padiglioni. La palazzina risulta non tinteggiata esternamente ad eccezione del piano seminterrato, con immobili al piano terra lato nord e ovest non completati, privi di infissi. L' altezza utile interna dell'appartamento è di 2,78 mt. Le tamponature esterne sono a "cassetta" con doppio paramento in laterizio forato, con intercapedine intonacate ma non tinteggiate esternamente. I solai sono in latero-cemento con travetti e pignatte. I tramezzi sono anch'essi in laterizio forato, intonacati e tinteggiati in tutto l'appartamento, il bagno e l'angolo cottura hanno un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. I pavimenti sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, con avvolgibili in pvc, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia, con prese ed interruttori ben conservati. L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia esterna posta sul balcone più grande, con termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente. L'alimentazione del gas avviene dal contatore situato sul balcone più grande. L'impianto idrico è alimentato dal concessionario Comunale così come gli scarichi delle acque nere sono allacciati alle colonne condominiali che conducono alla rete di Fognatura, inoltre è presente nel bagno uno scaldabagno per l'acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'appartamento risulta occupato dalla **** Omissis ****, figlia della **** Omissis ****, come accertato in fase di sopralluogo del 09/01/2023, senza che sia fornito alcun titolo attestante.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1975 al 26/03/1983	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/1983 al 13/02/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Temistocle Giorgilli	26/03/1983	4815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/04/1983	5667	4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	13/04/1983	2669			
Dal 13/02/1989 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/01/1992	144	139
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	30/03/1989	94	299
Dal 03/04/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/03/2002	7660	5549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/01/1999	457	41
Dal 08/09/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/10/2002	25345	17743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/01/1999	42	457

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10302 - Reg. part. 998
Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10301 - Reg. part. 8061
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10299 - Reg. part. 8059
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10300 - Reg. part. 8060
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 27/10/2021
Reg. gen. 26945 - Reg. part. 20373
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato su un'area edificabile, urbanizzata, di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata Zona B2 di Completamento.

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 risulta agibile.

L'immobile in oggetto ha regolarità edilizia in quanto fa parte di un fabbricato edificato con Concessione Edilizia n.5 del 10/04/1984, variante in Sanatoria n.2 del 15/01/1988 e successivamente ampliato al Piano Terra con D.I.A. "Piano Casa" Prot.169 del 13/01/2014, alla quale segue una D.I.A. in Sanatoria Prot.964 del 18/02/2014 per diversa distribuzione interna, per l'aumento di unità immobiliari al Piano Primo e Secondo e una S.C.I.A. Prot.5220 del 10/09/2014 in variazione della D.I.A. del 13/01/2014, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una rampa di accesso per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 risulta completa e regolare in quanto è presente il certificato ipotecario ventennale e i certificati storici catastali.

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'appartamento affaccia a nord su uno spazio di pertinenza carrabile del fabbricato, ad est confina con il sub. 6, a sud con il vano scala comune, infine ad ovest affaccia su via Madonna delle Grazie.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,78 m	1
Balcone scoperto 1	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	2,78 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,93 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 26/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 26/03/1983 al 13/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 13/02/1989 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 03/04/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 08/09/1996 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 12/05/2010 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4.5

		Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 25/05/2010 al 06/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4.5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 06/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4.5 Rendita € 255,65 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
	32	2061	5		A3	6	4.5	70 mq	255,65 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.

PARTI COMUNI

Le parti comuni collegate al bene in oggetto sono il vano scala interno (Sub.1) e il distacco verso corte comune su più lati dell'edificio (Sub.10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in c.a., fondazioni dirette e copertura a tetto a padiglioni. La palazzina risulta non tinteggiata esternamente ad eccezione del piano seminterrato, con immobili al piano terra lato nord e ovest non completati, privi di infissi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,78 mt. Le tamponature esterne sono a "cassetta" con doppio paramento in laterizio forato, con intercapedine intonacate ma non tinteggiate esternamente. I solai sono in latero-cemento con travetti e pignatte. I tramezzi sono anch'essi in laterizio forato, intonacati e tinteggiati in tutto l'appartamento, il bagno e l'angolo cottura hanno un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. I pavimenti sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, con avvolgibili in pvc, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia, con prese ed interruttori ben conservati. L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia esterna posta sul balcone più grande, con termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente. L'alimentazione del gas avviene dal contatore situato sul balcone più grande. L'impianto idrico è alimentato dal concessionario Comunale così come gli scarichi delle acque nere sono allacciati alle colonne condominiali che conducono alla rete di Fognatura, inoltre è presente nel bagno uno scaldabagno per l'acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato dalla **** Omissis ****, e dal marito, non presenti durante il sopralluogo per motivi di salute, come dichiarato dalla **** Omissis **** nel Verbale di sopralluogo del 04/04/2023, senza che sia fornito alcun titolo attestante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1975 al 26/03/1983	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/1983 al 13/02/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Temistocle Giorgilli	26/03/1983	4815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/04/1983	5667	4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	13/04/1983	2669	
Dal 13/02/1989 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/01/1992	144	139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	30/03/1989	94	299
Dal 03/04/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/03/2002	7660	5549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/01/1999	457	41
Dal 08/09/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		08/09/1996		
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Latina	21/10/2002	25345	17743	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Latina	27/01/1999	42	457	

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Latina il 24/04/2014
 Reg. gen. 10302 - Reg. part. 998
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
 Trascritto a Latina il 24/04/2014
 Reg. gen. 10301 - Reg. part. 8061
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
 Trascritto a Latina il 24/04/2014
 Reg. gen. 10299 - Reg. part. 8059
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
 Trascritto a Latina il 24/04/2014
 Reg. gen. 10300 - Reg. part. 8060
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Latina il 27/10/2021
 Reg. gen. 26945 - Reg. part. 20373
 Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato su un'area edificabile, urbanizzata, di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata Zona B2 di Completamento.

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 in oggetto ha regolarità edilizia in quanto fa parte di un fabbricato edificato con Concessione Edilizia n.5 del 10/04/1984, variante in Sanatoria n.2 del 15/01/1988 e successivamente ampliato al Piano Terra con D.I.A. "Piano Casa" Prot.169 del 13/01/2014, alla quale segue una D.I.A. in Sanatoria Prot.964 del 18/02/2014 per diversa distribuzione interna, per l'aumento di unità immobiliari al Piano Primo e Secondo e una S.C.I.A. Prot.5220 del 10/09/2014 in variazione della D.I.A. del 13/01/2014, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una rampa di accesso per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 risulta completa e regolare in quanto è presente il certificato ipotecario ventennale e i certificati storici catastali.



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'appartamento confina a nord in parte con il vano scala e in parte con il sub. 6, ad est affaccia su uno spazio verde di pertinenza del fabbricato, a sud con un altro fabbricato appartenente allo stesso foglio catastale e distinto con la particella n.1104, infine ad ovest affaccia su via Madonna delle Grazie.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,30 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,78 m	1
Balcone scoperto 1	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,78 m	1
Balcone scoperto	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	2,78 m	1
Totale superficie convenzionale:				88,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				88,28 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 26/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 26/03/1983 al 13/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 13/02/1989 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 03/04/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 08/09/1996 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 739,00 Reddito agrario € 488,00
Dal 12/05/2010 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4.5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 25/05/2010 al 06/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 06/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 2061, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 255,65 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
	32	2061	4		A3	6	4.5	89 mq	255,65 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.

PARTI COMUNI

Le parti comuni collegate al bene in oggetto sono il vano scala interno (Sub.1) e il distacco verso corte comune su più lati dell'edificio (Sub.10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in c.a., fondazioni dirette e copertura a tetto a padiglioni. La palazzina risulta non tinteggiata esternamente ad eccezione del piano seminterrato, con immobili al piano terra lato nord e ovest non completati, privi di infissi. L' altezza utile interna dell'appartamento è di 2,78 mt. Le tamponature esterne sono a "cassetta" con doppio paramento in laterizio forato, con intercapedine intonacate ma non tinteggiate esternamente. I solai sono in latero-cemento con travetti e pignatte. I tramezzi sono anch'essi in

laterizio forato, intonacati e tinteggiati in tutto l'appartamento, il bagno e l'angolo cottura hanno un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. I pavimenti sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, con avvolgibili in pvc, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia, con prese ed interruttori ben conservati. L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia esterna posta sul balcone più grande, con termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente. L'alimentazione del gas avviene dal contatore situato sul balcone più grande. L'impianto idrico è alimentato dal concessionario Comunale così come gli scarichi delle acque nere sono allacciati alle colonne condominiali che conducono alla rete di Fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato dal **** Omissis ****, e dalla compagna **** Omissis ****, presente durante il sopralluogo del 04/04/2023 e dal figlio, come anche riportato sul Verbale del suddetto sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1975 al 26/03/1983	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/1983 al 13/02/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Temistocle Giorgilli	26/03/1983	4815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/04/1983	5667	4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Latina	13/04/1983	2669	
Dal 13/02/1989 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/01/1992	144	139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Latina	30/03/1989	94	299
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/03/2002	7660	5549
		Registrazione			
Dal 08/09/1996	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/01/1999	457	41
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/10/2002	25345	17743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/01/1999	42	457

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10302 - Reg. part. 998
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10301 - Reg. part. 8061
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10299 - Reg. part. 8059
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Latina il 24/04/2014
Reg. gen. 10300 - Reg. part. 8060
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 27/10/2021
Reg. gen. 26945 - Reg. part. 20373
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato su un'area edificabile, urbanizzata, di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata Zona B2 di Completamento.

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 in oggetto ha regolarità edilizia in quanto fa parte di un fabbricato edificato con Concessione Edilizia n.5 del 10/04/1984, variante in Sanatoria n.2 del 15/01/1988 e successivamente ampliato al Piano Terra con D.I.A. "Piano Casa" Prot.169 del 13/01/2014, alla quale segue una D.I.A. in Sanatoria Prot.964 del 18/02/2014 per diversa distribuzione interna, per l'aumento di unità immobiliari al Piano Primo e Secondo e

una S.C.I.A. Prot.5220 del 10/09/2014 in variazione della D.I.A. del 13/01/2014, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una rampa di accesso per l'abbattimento delle barriere architettoniche.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 6, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto un bagno, una stanza salotto, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 72,10 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 11,80mq e 3.10 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 58.981,00

Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 675,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 625,00 delle abitazioni civili.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 650,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: Latina - Comune: Maenza

- Fascia/Zona: Centrale/Centro storico-VIA DANTE ALLIGHIERI-VIALE DELLA REPUBBLICA-VIA CIRCONVALLAZIONE-VIA AVIS

- Codice di zona: B1

- Microzona catastale n.: 1

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato: Minimo €/mq 500,00 - Massimo €/mq 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1	90,74 mq	650,00 €/mq	€ 58.981,00	100,00%	€ 58.981,00
				Valore di stima:	€ 58.981,00

Valore di stima: € 58.981,00

Valore finale di stima: € 58.981,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 5, è costituito da un ingresso, un soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, una camera da letto, un bagno, una sala da pranzo, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 57,50 mq oltre che a un balcone della superficie di circa 7,70 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 44.804,50

Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 675,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 625,00 delle abitazioni civili.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 650,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: Latina - Comune: Maenza

- Fascia/Zona: Centrale/Centro storico-VIA DANTE ALLIGHIERI-VIALE DELLA REPUBBLICA-VIA CIRCONVALLAZIONE-VIA AVIS

- Codice di zona: B1

- Microzona catastale n.: 1

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato: Minimo €/mq 500,00 - Massimo €/mq 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1	68,93 mq	650,00 €/mq	€ 44.804,50	100,00%	€ 44.804,50
				Valore di stima:	€ 44.804,50

Valore di stima: € 44.804,50

Valore finale di stima: € 44.804,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 4, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 67,50 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 5,50 mq e 7,60 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 57.382,00

Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 675,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 625,00 delle abitazioni civili.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 650,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2022 - Semestre 2
- Provincia: Latina - Comune: Maenza
- Fascia/Zona: Centrale/Centro storico-VIA DANTE ALLIGHIERI-VIALE DELLA REPUBBLICA-VIA CIRCONVALLAZIONE-VIA AVIS
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq 500,00 - Massimo €/mq 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1	88,28 mq	650,00 €/mq	€ 57.382,00	100,00%	€ 57.382,00
				Valore di stima:	€ 57.382,00

Valore di stima: € 57.382,00

Valore finale di stima: € 57.382,00

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 27/04/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria con elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 7 Altri allegati - Legittimità edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Agibilità edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale sopralluoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Invio bozza perizia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 6, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto un bagno, una stanza salotto, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 72,10 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 11,80mq e 3.10 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato su un'area edificabile, urbanizzata, di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata Zona B2 di Completamento.

Prezzo base d'asta: € 58.981,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 5, è costituito da un ingresso, un soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, una camera da letto, un bagno, una sala da pranzo, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 57,50 mq oltre che a un balcone della superficie di circa 7,70 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato su un'area edificabile, urbanizzata, di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata Zona B2 di Completamento.

Prezzo base d'asta: € 44.804,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 4, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 67,50 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 5,50 mq e 7,60 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato su un'area edificabile, urbanizzata, di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata Zona B2 di Completamento.

Prezzo base d'asta: € 57.382,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 292/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.981,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	90,74 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 6, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto un bagno, una stanza salotto, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 72,10 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 11,80mq e 3.10 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dalla **** Omissis ****, figlia della **** Omissis ****, come accertato in fase di sopralluogo del 09/01/2023, senza che sia fornito alcun titolo attestante.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.804,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	68,93 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 5, è costituito da un ingresso, un soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, una camera da letto, un bagno, una sala da pranzo, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 57,50 mq oltre che a un balcone della superficie di circa 7,70 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.382,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Madonna delle Grazie, 36, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 2061, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	88,28 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia è situato in via Madonna delle Grazie n.36, nei pressi del centro storico di Maenza. L'appartamento situato al piano primo di una palazzina, censito al catasto con il sub. 4, è costituito da un ingresso-soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno per una superficie netta di circa 67,50 mq oltre che a due balconi della superficie di circa 5,50 mq e 7,60 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

