

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Cataldo, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	10
Patti	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	18

Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.018,49	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T.....	27



All'udienza del 11/12/2024, il sottoscritto Arch. Cosentino Cataldo, con studio in Via Galileo Galilei, 87 - 04011 - Aprilia (LT), email arch.cosentino@tiscali.it, PEC cataldo.cosentino@archiworldpec.it, Tel. 06 92 76 544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi, scala E, interno 7, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 167, particella 112 e al sub 82, di consistenza 2,5 vani e di superficie catastale di circa 53,00 mq. Ingresso avviene attraverso ascensore o vano scala "E" condominiale.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA" nel Comune di Latina (LT).

L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato.

L'appartamento è posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina-sala pranzo con affaccio su terrazzino, disimpegno, bagno finestrato, una camera da letto con finestra, una camera pluriuso con porta finestra e un piccolo balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

L'unità immobiliare, foglio 167, part 112, sub 215, con destinazione d'uso Box auto, identificata al n.7 del piano terra, inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato.

L'ingresso principale è su via pubblica, precisamente su Via Muzio Clementi, attraversando la corte comune e lo spazio di manovra, si raggiunge l'accesso al Box Auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Atto del 18/04/2001 Pubblico ufficiale NOT. NASONI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 27358 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2199 registrato in data 04/05/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 95981.1/2001 - Pratica n. 96636 in atti dal 08/05/2001.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Atto del 18/04/2001 Pubblico ufficiale NOT. NASONI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 27358 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2199 registrato in data 04/05/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 95981.1/2001 - Pratica n. 96636 in atti dal 08/05/2001.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

L'unità immobiliare posto al piano quarto sub 82, risulta confinante a Sud con vano scala "E" condominiale, a Sud-Est con altra unità immobiliare sub 85, ad Sud-Ovest con altra unità immobiliare sub 83, a Nord-Est e Nord-Ovest con affaccio su corte condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

L'unità immobiliare posto al piano terra sub 215, risulta confinante a Nord-Ovest con altra unità immobiliare sub 214, ad Sud-Ovest con altra unità immobiliare sub 209, a Nord-Est con affaccio su spazio di manovra condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	50,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	3,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 02/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 225,95 Piano 4
Dal 02/11/1994 al 01/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 174,30 Piano 4
Dal 01/01/1998 al 18/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 174,30 Piano 4
Dal 18/04/2001 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53,00 mq Rendita € 174,30 Piano 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 17/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 02/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Piano Terra
Dal 02/11/1994 al 01/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18,00 mq Rendita € 42,76 Piano Terra
Dal 01/01/1998 al 18/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18,00 mq Rendita € 42,76 Piano Terra
Dal 18/04/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18,00 mq Rendita € 42,76 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18,00 mq Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 42,76 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	167	112	82	1	A2	3	2,5 Vani	53,00 mq	174,3 €	Quarto	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	167	112	215	1	C6	2	18,00	17,00 mq	42,76 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

In riferimento all' attestazione energetica dell'unità immobiliare:

Lo scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica in qualità di C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva in argomento. Si rivela che il sistema informatico "A.P.E. LAZIO", attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili, non contempla la casistica della presenza di impianto con generatore funzionante, ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica), senza la quale non è possibile inoltrare l'A.P.E. per tramite del sistema stesso. Pertanto si è provveduto alla redazione dell'attestato, ma non alla sua trasmissione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

L'immobile si presenta in sufficiente condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

L'area di accesso, i camminamenti, le rampe, spazi di manovra, l'ascensore e il vano scala, che danno l'accesso alle varie unità immobiliari, sono beni comuni, che compongono il fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

L'area di accesso, i camminamenti, le rampe, spazi di manovra, l'ascensore e il vano scala, che danno l'accesso alle varie unità immobiliari, sono beni comuni, che compongono il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato, inserito in un contesto residenziale in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA" nel Comune di Latina (LT).

La struttura portante del fabbricato è costituita con il sistema a telai in cemento armato e solai in latero-cemento.

Le tamponature sono state realizzate in laterizi, il tutto rifinito con intonaco civile tinteggiato.

L'unità immobiliare è servita da ascensore e vano scala "E" condominiale ed è posto al piano quarto mansardato, composto da ingresso, cucina-sala pranzo con affaccio su terrazzino, disimpegno, bagno finestrato, una camera da letto con finestra, una camera pluriuso con porta finestra e ripostiglio.

L'appartamento, in parte mansardato, copertura a falda con rivestimento in tegole su solaio in latero-cemento, dotato di impianto elettrico, illuminazione, idrico e riscaldamento, da ripristinare alla normale funzionalità.

Dal sopralluogo si rileva che le forniture risultano allacciate, escluso metano.

In generale lo stato dell'unità immobiliare, risulta da ristrutturare compreso impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato, inserito in un contesto residenziale in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA" nel Comune di Latina (LT).

La struttura portante del fabbricato è costituita con il sistema a telai in cemento armato e solai in latero-cemento.

Le tamponature sono state realizzate in laterizi, il tutto rifinito con intonaco civile tinteggiato.

Il Box Auto è dotato di serranda in acciaio zincato standard manuale a porta basculante. Impianto elettrico, e illuminazione, da ripristinare alla normale funzionalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato da terzi in comodato gratuito, con il consenso dell'esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato da oggetti appartenenti a terzi in comodato gratuito, con il consenso dell'esecutata.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2001 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Atto del 18/04/2001 Pubblico ufficiale NOT. NASONI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 27358 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2199 registrato in data 04/05/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 95981.1/2001 - Pratica n. 96636 in atti dal 08/05/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NASONI	18/04/2001	27358	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	04/05/2001	2199			

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2001 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Atto del 18/04/2001 Pubblico ufficiale NOT. NASONI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 27358 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2199 registrato in data 04/05/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 95981.1/2001 - Pratica n. 96636 in atti dal 08/05/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NASONI		27358	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	04/05/2001	2199			

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di LATINA aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 40
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.528,89
- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 41
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.742,20
- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 249 del 14/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/02/2003
Reg. gen. 5249 - Reg. part. 1388
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.755,35
- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 07/03/2003
Reg. gen. 6770 - Reg. part. 1727
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.160,92
- **TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16752 del 31/03/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 18/10/2003
Reg. gen. 28420 - Reg. part. 5699
Quota: 1/1
Importo: € 21.949,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.496,70

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 1.455,30

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 23/12/2022

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 4783

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.742,20

- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 27/12/2022

Reg. gen. 34822 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.528,89

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 21/02/2023

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 449

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.160,92

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale ORSINI MARIO Repertorio 325934 del 04/11/1992**

Trascritto a Latina il 25/11/1992

Reg. gen. 21968 - Reg. part. 15740

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale NASONI UMBERTO Repertorio 27358 del 18/04/2001**

Trascritto a Latina il 09/05/2001

Reg. gen. 9639 - Reg. part. 6824

- **UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/447 del 23/06/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Latina il 26/01/2002

Reg. gen. 2152 - Reg. part. 1637

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2003/2023 del 23/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 01/06/2023
Reg. gen. 15215 - Reg. part. 11002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di LATINA aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 41
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.742,20
- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 40
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.528,89
- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 249 del 14/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/02/2003
Reg. gen. 5249 - Reg. part. 1388
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.755,35
- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 07/03/2003
Reg. gen. 6770 - Reg. part. 1727
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.160,92

- **TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16752 del 31/03/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 18/10/2003

Reg. gen. 28420 - Reg. part. 5699

Quota: 1/1

Importo: € 21.949,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.496,70

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 1.455,30

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 23/12/2022

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 4783

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.742,20

- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 27/12/2022

Reg. gen. 34822 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.528,89

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 21/02/2023

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 449

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.160,92

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale ORSINI MARIO Repertorio 325934 del 04/11/1992**

Trascritto a Latina il 25/11/1992

Reg. gen. 21968 - Reg. part. 15740

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale NASONI UMBERTO Repertorio 27358 del 18/04/2001**

Trascritto a Latina il 09/05/2001

Reg. gen. 9639 - Reg. part. 6824

- **UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/447 del 23/06/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Latina il 26/01/2002

Reg. gen. 2152 - Reg. part. 1637

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2003/2023 del 23/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 01/06/2023

Reg. gen. 15215 - Reg. part. 11002

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del complesso edilizio ubicato nel Comune di Latina, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI, SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del complesso edilizio ubicato nel Comune di Latina, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Lo scrivente, relativamente alla regolarità edilizia dei beni pignorati, ha esperito indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.303/89 rilasciata dal Comune di Latina in data 21/11/1989, e successiva variante n.11/92 del 11/01/1992.

Ad oggi, l'unità immobiliare identificata al foglio 167 part. 112 Sub 82, NON risulta regolare e NON è allineata con i Titoli Edilizi sopracitati, come si evince dagli elaborati grafici di confronto redatti dall'esperto estimatore, manca oltretutto il fine lavori e relativa richiesta di agibilità.

Si è riscontrato inoltre la modifica della sagoma, diversa distribuzione interna e incremento volumetrico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In riferimento all'attestazione energetica dell'unità immobiliare:

Lo scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica in qualità di C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva in argomento. Si rivela che il sistema informatico "A.P.E. LAZIO", attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili, non contempla la casistica della presenza di impianto con generatore funzionante, ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica), senza la quale non è possibile inoltrare l'A.P.E. per tramite del sistema stesso. Pertanto si è provveduto alla redazione dell'attestato, ma non alla sua trasmissione.

Gli oneri di manutenzione, sostituzione, comprensivi degli impianti con relativi certificati, e la regolarizzazione edilizia saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Lo scrivente, relativamente alla regolarità edilizia dei beni pignorati, ha esperito indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.303/89 rilasciata dal Comune di Latina in data 21/11/1989, e successiva variante

n.11/92 del 11/01/1992.

Si precisa che ad oggi, lo stato di fatto l'unità immobiliare identificata al foglio 167 part. 112 Sub 215, NON risulta regolare e NON allineata con i Titoli Edilizi, come si evince dagli elaborati grafici redatti dall'esperto estimatore, manca oltretutto il Fine Lavori e relativa Richiesta di Agibilità.

Gli oneri di manutenzione, sostituzione, comprensivi degli impianti con relativi certificati, e la regolarizzazione edilizia saranno a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione Debitoria

Morosità Condominiale per Appartamento al Piano Quarto e Garage al Piano Terra:

Totale per saldo fino al 31/12/2024: 8.108,71 euro.

A questa somma, andrà aggiunta quella relativa al periodo Gennaio-Giugno 2025: 472,80 euro.

Totale per saldo fino a Giugno 2025: 8.581,51 Euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MUZIO CLEMENTI , SCALA E, INTERNO 7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione Debitoria

Morosità Condominiale per Appartamento al Piano Quarto e Garage al Piano Terra:

Totale per saldo fino al 31/12/2024: 8.108,71 euro.

A questa somma, andrà aggiunta quella relativa al periodo Gennaio-Giugno 2025: 472,80 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4 L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 167, particella 112 e al sub 82, di consistenza 2,5 vani e di superficie catastale di circa 53,00 mq. Ingresso avviene attraverso ascensore o vano scala "E" condominiale. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA" nel Comune di Latina (LT). L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato. L'appartamento è posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina-sala pranzo con affaccio su terrazzino, disimpegno, bagno finestrato, una camera da letto con finestra, una camera pluriuso con porta finestra e un piccolo balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 50.350,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi, scala E, interno 7, piano T L'unità immobiliare, foglio 167, part 112, sub 215, con destinazione d'uso Box auto, identificata al n.7 del piano terra, inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato. L'ingresso principale è su via pubblica, precisamente su Via Muzio Clementi, attraversando la corte comune e lo spazio di manovra, si raggiunge l'accesso al Box Auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4	53,00 mq	950,00 €/mq	€ 50.350,00	100,00%	€ 50.350,00

Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - Via Muzio Clementi , scala E, interno 7, piano T	18,00 mq	625,00 €/mq	€ 11.250,00	100,00%	€ 11.250,00
Valore di stima:					€ 61.600,00

Valore di stima: € 61.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute al 31/12/2024 - Appartamento e Garage	8108,71	€
Spese condominiali insolute a Giugno 2025- Appartamento e Garage	472,80	€

Valore finale di stima: € 53.018,49

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 accessori, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare della zona 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. Nello specifico è stato preso in considerazione il borsino immobiliare della zona per determinare il prezzo al mq.

Si precisa che rimane a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'immobile oltre oneri ed accessori di legge ove applicabile E SALVO ALTRI COSTI AGGIUNTIVI NON PREVEDIBILI AL MOMENTO DELLA PERIZIA.

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.

Aprilia, li 04/06/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rep fotografico i_e (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Foglio 167 Part 112
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elenco sub +elab_pln_foglio 167_part 112
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_foglio 167 part 112 sub 82_appartamento
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLN_foglio 167 part 112 sub 215_autorimessa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - V_C_foglio 167 part 112 sub 82_appartamento
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - V_C_foglio 167 part 112 sub 215_autorimessa
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di sopralluogo rge 129_2023 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ind_plan+Elab_di confronto_ allegati A_B_C_D_D1_D2_D3_E_F_F1_F2_F3 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Morosità spese condominiale fino a Giugno 2025
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA rep 27358_rac_2153_del 18_04_2001
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione Ipotecarie_Note_da 1 a 12 (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 14 Altri allegati - Fascicolo titoli edilizi e prog_Conc Edilizia n.303_89 e Variante n.11_92
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE_Rge 129_2023
- ✓ N° 16 Altri allegati - Privacy_PeriziaLT_EI_129_2023

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4
L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 167, particella 112 e al sub 82, di consistenza 2,5 vani e di superficie catastale di circa 53,00 mq. Ingresso avviene attraverso ascensore o vano scala "E" condominiale. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA" nel Comune di Latina (LT). L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato. L'appartamento è posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina-sala pranzo con affaccio su terrazzino, disimpegno, bagno finestrato, una camera da letto con finestra, una camera pluriuso con porta finestra e un piccolo balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del complesso edilizio ubicato nel Comune di Latina, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA".

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Muzio Clementi, scala E, interno 7, piano T
L'unità immobiliare, foglio 167, part 112, sub 215, con destinazione d'uso Box auto, identificata al n.7 del piano terra, inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato. L'ingresso principale è su via pubblica, precisamente su Via Muzio Clementi, attraversando la corte comune e lo spazio di manovra, si raggiunge l'accesso al Box Auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del complesso edilizio ubicato nel Comune di Latina, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA".

Prezzo base d'asta: € 53.018,49

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.018,49

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Giacomo Carissimi, 25, scala E, interno 13, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 112, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 167, particella 112 e al sub 82, di consistenza 2,5 vani e di superficie catastale di circa 53,00 mq. Ingresso avviene attraverso ascensore o vano scala "E" condominiale. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato, da PRG, in Zona Q4 - Quartiere "NUOVA LATINA" nel Comune di Latina (LT). L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato. L'appartamento è posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina-sala pranzo con affaccio su terrazzino, disimpegno, bagno finestrato, una camera da letto con finestra, una camera pluriuso con porta finestra e un piccolo balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Muzio Clementi, scala E, interno 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 112, Sub. 215, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, foglio 167, part 112, sub 215, con destinazione d'uso Box auto, identificata al n.7 del piano terra, inserita in un contesto residenziale all'interno di un edificio disposto su cinque livelli fuori terra e uno interrato. L'ingresso principale è su via pubblica, precisamente su Via Muzio Clementi, attraversando la corte comune e lo spazio di manovra, si raggiunge l'accesso al Box Auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIACOMO CARISSIMI, 25, SCALA E, INTERNO 13, PIANO 4

Iscrizioni

- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 41
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.742,20
- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 40
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.528,89
- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 249 del 14/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/02/2003
Reg. gen. 5249 - Reg. part. 1388
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.755,35
- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 07/03/2003
Reg. gen. 6770 - Reg. part. 1727
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.160,92
- **TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16752 del 31/03/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 18/10/2003
Reg. gen. 28420 - Reg. part. 5699
Quota: 1/1

Importo: € 21.949,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.496,70
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 1.455,30

• **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 23/12/2022

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 4783

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.742,20

• **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 27/12/2022

Reg. gen. 34822 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.528,89

• **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 21/02/2023

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 449

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.160,92

• **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2003/2023 del 23/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 01/06/2023

Reg. gen. 15215 - Reg. part. 11002

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 40
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.528,89
- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 08/01/2003
Reg. gen. 329 - Reg. part. 41
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.742,20
- **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 249 del 14/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/02/2003
Reg. gen. 5249 - Reg. part. 1388
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.755,35
- **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 07/03/2003
Reg. gen. 6770 - Reg. part. 1727
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.160,92
- **TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16752 del 31/03/2003 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 18/10/2003
Reg. gen. 28420 - Reg. part. 5699
Quota: 1/1
Importo: € 21.949,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.496,70
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 1.455,30

• **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 12/2003 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 23/12/2022

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 4783

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.742,20

• **TRIBUNALE CIVILE Repertorio 38 del 07/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 27/12/2022

Reg. gen. 34822 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.528,89

• **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 180/2003 del 04/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 21/02/2023

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 449

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.160,92

• **TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2003/2023 del 23/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 01/06/2023

Reg. gen. 15215 - Reg. part. 11002

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura