

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciscione Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

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

Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Lotto 3	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29



Lotto 3	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5.....	31



INCARICO

In data 31/10/2020, il sottoscritto Arch. Sciscione Giuseppe, con studio in Pagani, 2 - 04015 - Priverno (LT), email arch.pinosciscione@libero.it, PEC giuseppe.sciscione@archiworldpec.it, Tel. 338 2967422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2020 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 Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA G. PASCOLI, 5

Appartamento al piano terra di un edificio costituito da piano terra e primo e locale seminterrato.

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 APRILIA (LT) - VIA G. PASCOLI, 5

Garage con accesso da corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA G. PASCOLI, 5

Magazzino al piano seminterrato con accesso dal giardino retrostante la palazzina.

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 Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



Il bene confina con Via G. Pascoli, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1971 al 04/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano t
Dal 04/01/2010 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano t
Dal 04/01/2010 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano t
Dal 13/03/2017 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 258,23 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	664	1		A3	2	5	115 mq	258,23 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate delle lievi difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione presente in atti, nello specifico è stata eliminata una tramezzatura fra l'ingresso e il soggiorno - pranzo così da creare un unico ambiente, inoltre è stata rilevata la trasformazione di un ripostiglio in bagno. Per regolarizzare tale discordanza è necessario produrre presso l'Agenzia del Territorio una pratica D.O.C.F.A. di allineamento.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 del secondo comma, C.P.C.

All'atto del sopralluogo, nello stabile oggetto della presente, risultava risiedere la Sig.ra **** Omissis **** ex proprietaria, la quale dichiarava che la stessa, unitamente alla propria famiglia composta dal marito e dal figlio, occupava lo stabile a totale titolo gratuito.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato a totale titolo gratuito dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex proprietaria e dalla relativa famiglia composta da marito e figlio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere con altri subalterni (garage al piano terra ed appartamento al piano primo), l'accesso in comune da Via G. Pascoli, oltre al passaggio interno per l'accesso al subalterno posto al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Oltre alle servitù elencate nella sezione "parti comuni", sull'immobile non si rilevano altre servitù di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: parte in aderenza e su distacco tra fabbricati a nord, su giardino pertinenziale ad est, in aderenza a sud e su distacco da via G. Pascoli ad ovest;
- Altezza interna utile: mt 3,05 circa;
- Strutture verticali: mista in muratura in blocchi di tufo squadrato e pilastro centrale in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: terrazzo praticabile;
- Manto di copertura: marmette in scaglie di marmo;
- Pareti esterne ed interne: intonacate con intonaco a tre strati e tinteggiate al quarzo quelle esterne, intonacate con intonaco civile e tinteggiate con tempere quelle interne;
- Pavimentazione interna: marmette tipo monocottura per le stanze e camere, in maiolica per i bagni;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno massello essenza pino russo protette da persiane della stessa essenza, il portone di ingresso è in pino russo massello, le porte interne sono di legno tamburrato con finitura in pino russo;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico

collegati alla rete pubblica, impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni in alluminio e cadiuvato da impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto citofonico;

- Terreno esclusivo: l'immobile risulta servito da corte comune su via Pascoli che divide per l'accesso con gli altri subalterni e di uno spazio parte a giardino e parte coltivato ad orto sul retro, spazio graffato sulla planimetria catastale quindi comune a tutti i sub;

- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni la recinzione con cancello carrabile e pedonale su via Pascoli e la recinzione sul retro che delimita il lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato a totale titolo gratuito dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex proprietaria, e dalla relativa famiglia composta da marito e figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1971	**** Omissis ****	Atto tra vivi, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2010	**** Omissis ****	Atto per causa di morte, successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/03/2017 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2017	**** Omissis ****	Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/03/2017
Reg. gen. 5862 - Reg. part. 775

Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto tra vivi, compravendita**

Trascritto a Latina il 13/03/2017

Reg. gen. 5861 - Reg. part. 4140

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 16/09/2020

Reg. gen. 17850 - Reg. part. 12812

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione. Ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.



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 non risulta agibile.

Lo stabile risulta interessato da istanza di condono edilizio L. 47/85 prot. 2231 e prot. 2233 del 15/03/1986. Conseguentemente a tale atto è stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria n°616 in data 21/09/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non risulta inserito in nessun compendio condominiale all'infuori che per le eventuali spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per la riparazione delle parti comuni, come la copertura o la facciata in comune con gli altri subalterni secondo quanto previsto e stabilito dal C.P.C..

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina con Via G. Pascoli, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà dell'esecutato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,10 m	
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1971 al 04/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 38 mq Rendita € 66,11 Piano t
Dal 04/01/2010 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 38 mq Rendita € 66,11 Piano t
Dal 04/01/2010 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 38 mq Rendita € 66,11 Piano t
Dal 13/03/2017 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 38 mq Rendita € 66,11 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	664	1		C6	2	32	38 mq	66,11 €	t	

Corrispondenza catastale

All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate delle lievi difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione presente in atti, nello specifico è stata trasformata la porta di ingresso in finestra e l'apertura di una nuova porta di accesso pedonale.

Per regolarizzare tale discordanza è necessario produrre presso l'Agenzia del Territorio una pratica D.O.C.F.A. di allineamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 del secondo comma, C.P.C.

All'atto del sopralluogo, nello stabile oggetto della presente, risultava risiedere la Sig.ra **** Omissis **** ex proprietaria, la quale dichiarava che la stessa, unitamente alla propria famiglia composta dal marito e dal figlio, occupava lo stabile a totale titolo gratuito.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato a totale titolo gratuito dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex proprietaria e dalla relativa famiglia composta da marito e figlio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere con altri subalterni (appartamento al piano terra, appartamento al piano primo), l'accesso in comune da Via G. Pascoli, oltre al passaggio interno per l'accesso al subalterno posto al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Oltre alle servitù elencate nella sezione "parti comuni", sull'immobile non si rilevano altre servitù di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: parte in aderenza e su distacco tra fabbricati a nord, su giardino pertinenziale ad est, in aderenza a sud e su distacco da via G. Pascoli ad ovest;
- Altezza interna utile: mt 3,10 circa;
- Strutture verticali: mista in muratura in blocchi di tufo squadrate e pilastro centrale in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: terrazzo praticabile;
- Manto di copertura: marmette in scaglie di marmo;
- Pareti esterne ed interne: intonacate con intonaco a tre strati e tinteggiate al quarzo quelle esterne, intonacate con intonaco civile e tinteggiate con tempere quelle interne;
- Pavimentazione interna: marmette tipo monocottura;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in metallo tipo ferrofinestra, quella che da su via Pascoli è protetta da serranda metallica, l'altra è protetta, i portoni d'ingresso (lato via Pascoli e lato giardino) sono in acciaio;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico collegati alla rete pubblica, impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto citofonico;
- Terreno esclusivo: l'immobile risulta servito da corte comune su via Pascoli che divide per l'accesso con gli altri subalterni e di uno spazio parte a giardino e parte coltivato ad orto sul retro, spazio graffiato sulla planimetria catastale quindi comune a tutti i sub;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni la recinzione con cancello carrabile e pedonale su via Pascoli e la recinzione sul retro che delimita il lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato a totale titolo gratuito dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex proprietaria, e dalla relativa famiglia composta da marito e figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1971	**** Omissis ****	Atto tra vivi, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2010	**** Omissis ****	Atto per causa di morte, successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2017 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2017	**** Omissis ****	Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/03/2017
Reg. gen. 5862 - Reg. part. 775
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi, compravendita**
Trascritto a Latina il 13/03/2017
Reg. gen. 5861 - Reg. part. 4140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 16/09/2020
Reg. gen. 17850 - Reg. part. 12812
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione. Ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.

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.



Lo stabile risulta interessato da istanza di condono edilizio L. 47/85 prot. 2231 e prot. 2233 del 15/03/1986. Conseguentemente a tale atto è stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria n°616 in data 21/09/2016.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non risulta inserito in nessun compendio condominiale all'infuori che per le eventuali spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per la riparazione delle parti comuni, come la copertura o la facciata in comune con gli altri subalterni secondo quanto previsto e stabilito dal C.P.C..

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina con Via G. Pascoli, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà dell'esecutato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	47,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	1,95 m	s/1
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1971 al 04/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 79 mq Rendita € 133,50 Piano s/1
Dal 04/01/2009 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 79 mq Rendita € 133,50 Piano s/1
Dal 04/01/2010 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 79 mq Rendita € 133,50



		Piano s/1
Dal 13/03/2017 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 664, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 79 mq Rendita € 133,50 Piano ts/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
	48	664	5		C2	1	47	79 mq	133,5 €	s/1	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 del secondo comma, C.P.C.

All'atto del sopralluogo, nello stabile oggetto della presente, risultava risiedere la Sig.ra **** Omissis **** ex proprietaria, la quale dichiarava che la stessa, unitamente alla propria famiglia composta dal marito e dal figlio, occupava lo stabile a totale titolo gratuito.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato a totale titolo gratuito dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex proprietaria e dalla relativa famiglia composta da marito e figlio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere con altri subalterni (garage al piano terra, appartamento al piano terra ed al piano primo), l'accesso in comune da Via G. Pascoli, oltre al passaggio attraverso il garage per accedere all'area giardino e quindi al bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Oltre alle servitù elencate nella sezione "parti comuni", sull'immobile non si rilevano altre servitù di censo, livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: parte in aderenza su tre lati, su giardino pertinenziale ad est;
- Altezza interna utile: mt 1,95 circa;
- Strutture verticali: mista in muratura in blocchi di tufo squadrate e pilastro centrale in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: terrazzo praticabile;
- Manto di copertura: marmette in scaglie di marmo;
- Pareti esterne ed interne: intonacate con intonaco a tre strati e tinteggiate al quarzo quelle esterne, intonacate con intonaco civile e tinteggiate con tempere quelle interne;
- Pavimentazione interna: marmette tipo monocottura;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in metallo tipo ferrofinestra, il portone di ingresso è in acciaio;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile;
- Terreno esclusivo: l'immobile risulta servito da corte comune su via Pascoli che divide per l'accesso con gli altri subalterni e di uno spazio parte a giardino e parte coltivato ad orto sul retro, spazio graffiato sulla planimetria catastale quindi comune a tutti i sub;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni la recinzione con cancello carrabile e pedonale su via Pascoli e la recinzione sul retro che delimita il lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato a totale titolo gratuito dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex proprietaria, e dalla relativa famiglia composta da marito e figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1971	**** Omissis ****	Atto tra vivi, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2010	**** Omissis ****	Atto per causa di morte, successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2017 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2017	**** Omissis ****	Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/03/2017
Reg. gen. 5862 - Reg. part. 775
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi, compravendita**
Trascritto a Latina il 13/03/2017
Reg. gen. 5861 - Reg. part. 4140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 16/09/2020
Reg. gen. 17850 - Reg. part. 12812
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione. Ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.

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.



Lo stabile risulta interessato da istanza di condono edilizio L. 47/85 prot. 2231 e prot. 2233 del 15/03/1986. Conseguentemente a tale atto è stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria n°616 in data 21/09/2016.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non risulta inserito in nessun compendio condominiale all'infuori che per le eventuali spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per la riparazione delle parti comuni, come la copertura o la facciata in comune con gli altri subalterni secondo quanto previsto e stabilito dal C.P.C..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5
Appartamento al piano terra di un edificio costituito da piano terra e primo e locale seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.750,00
Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitati desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati. Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo al metro quadro per costruzioni assimilabili a quella in



oggetto è variabile da € 900,00 ad € 1850,00.

Si è ritenuto congruo adottare un prezzo pari ad € 1650,00 a metro quadro scaturito dalla media degli importi attribuiti ad ognuno delle singole parti di edificio che compongono l'immobile.

Pertanto l'importo al metro quadro scaturisce da una media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5	115,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 189.750,00	100,00%	€ 189.750,00
Valore di stima:					€ 189.750,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5

Garage con accesso da corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.460,00

Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitari desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.

Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo al metro quadro per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è variabile da € 480,00 ad € 720,00.

Si è ritenuto congruo adottare un prezzo pari ad € 670,00 a metro quadro scaturito dalla media degli importi attribuiti ad ognuno delle singole parti di edificio che compongono l'immobile.

Pertanto l'importo al metro quadro scaturisce da una media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5	38,00 mq	670,00 €/mq	€ 25.460,00	100,00%	€ 25.460,00
Valore di stima:					€ 25.460,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5

Magazzino al piano seminterrato con accesso dal giardino retrostante la palazzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 39.105,00

Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitari desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.

Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo al metro quadro per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è variabile da € 375,00 ad € 650,00.

Si è ritenuto congruo adottare un prezzo pari ad € 495,00 a metro quadro scaturito dalla media degli importi attribuiti ad ognuno delle singole parti di edificio che compongono l'immobile.

Pertanto l'importo al metro quadro scaturisce da una media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5	79,00 mq	495,00 €/mq	€ 39.105,00	100,00%	€ 39.105,00
				Valore di stima:	€ 39.105,00

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.

Priverno, li 28/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sciscione Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 22/11/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Atto abilitativo in sanatoria (Aggiornamento al 01/09/2021)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria lotto n°1 (Aggiornamento al 02/08/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto n°2 (Aggiornamento al 02/08/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto n°3 (Aggiornamento al 02/08/2021)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 22/11/2021)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 22/11/2021)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 22/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia parte eseguita (Aggiornamento al 28/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia parte procedente (Aggiornamento al 28/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia custode giudiziario (Aggiornamento al 28/12/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5
Appartamento al piano terra di un edificio costituito da piano terra e primo e locale seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione. Ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5
Garage con accesso da corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione. Ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5
Magazzino al piano seminterrato con accesso dal giardino retrostante la palazzina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione. Ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2020 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un edificio costituito da piano terra e primo e locale seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Garage con accesso da corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
-----------------------	--	--	--



Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via G. Pascoli, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 664, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Magazzino al piano seminterrato con accesso dal giardino retrostante la palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA G. PASCOLI, 5

- **Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 16/09/2020

Reg. gen. 17850 - Reg. part. 12812

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA G. PASCOLI, 5

- **Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 16/09/2020

Reg. gen. 17850 - Reg. part. 12812

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA G. PASCOLI, 5

- **Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 16/09/2020

Reg. gen. 17850 - Reg. part. 12812

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

