

## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Sordo Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                            | 4  |
| Premessa .....                                                                                                           | 4  |
| Descrizione .....                                                                                                        | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1 ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1 .....                 | 5  |
| Lotto 1.....                                                                                                             | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                             | 5  |
| Titolarità .....                                                                                                         | 7  |
| Confini.....                                                                                                             | 7  |
| Consistenza.....                                                                                                         | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                         | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                                                     | 9  |
| Precisazioni.....                                                                                                        | 10 |
| Patti .....                                                                                                              | 11 |
| Stato conservativo .....                                                                                                 | 11 |
| Parti Comuni.....                                                                                                        | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                              | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                                                               | 13 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                             | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                          | 14 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                              | 18 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                                       | 20 |
| Lotto 2 .....                                                                                                            | 20 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                              | 20 |
| Titolarità .....                                                                                                         | 22 |
| Confini .....                                                                                                            | 22 |
| Consistenza .....                                                                                                        | 23 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                                          | 23 |
| Dati Catastali .....                                                                                                     | 25 |
| Precisazioni.....                                                                                                        | 25 |
| Patti .....                                                                                                              | 26 |
| Stato conservativo .....                                                                                                 | 26 |
| Parti Comuni.....                                                                                                        | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                | 26 |

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                             | 26 |
| Stato di occupazione .....                                                                                              | 27 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                            | 27 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                         | 28 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                             | 32 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                               | 32 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                                      | 33 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                           | 33 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                    | 33 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                    | 34 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                                             | 37 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                    | 37 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                    | 37 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E. ....                                                      | 38 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                    | 38 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                    | 39 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                                            | 40 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1..... | 40 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....                 | 41 |

All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Ing. Lo Sordo Alessandro, con studio in Strada Capogrossa, 2382 - 04100 - Latina (LT), email alessandro.losordo@gmail.com, PEC alessandro.losordo@ingpec.eu, Tel. 328 8711559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1 (Coord. Geografiche: 41.589462°; 12.653554°)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.589462°; 12.653554°)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI, 4, EDIFICIO E, INTERNO 13, PIANO 3-S1**

Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano terzo (attico) della Palazzina "E" facente parte di un condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), con annesso locale cantina al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 13. Si precisa che l'appartamento è interno 13, mentre il locale cantina è il numero 9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario, in data 07/11/2024 alle ore 17:00, riscontrando che l'immobile era occupato dai proprietari: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso è stato consentito e il sottoscritto ha potuto effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile. E' stato necessario, al fine di completare i rilievi, tornare presso l'immobile in data 12/11/2024 ore 10:00, in presenza dei proprietari, i quali hanno consentito l'accesso.

Inoltre in data 28/01/2025 alle ore 15:00 il sottoscritto congiuntamente all'Amministratore di Condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ha effettuato il sopralluogo del posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile (verrà trattato nello specifico al lotto 2).

Durante i sopralluoghi, il sottoscritto ha richiesto di visionare, se già esistente, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), inoltre ha richiesto di visionare la documentazione dell'impianto di riscaldamento, in particolare della caldaia (es. libretto d'impianto, certificato di prova annuale dei fumi, ecc.), e a detta dei signori occupanti l'immobile, l'A.P.E. non risulterebbe esserci, mentre per quanto riguarda la caldaia viene riferito che è stata di recente sostituita, mostrando il libretto dell'impianto. Vista la sostituzione della caldaia, si ritiene

opportuno redigere l'A.P.E..

In merito il sottoscritto riferisce che l'Attestato di Prestazione Energetica sarà redatto e consegnato prima dell'udienza.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI, 4, EDIFICIO E, PIANO S1**

Trattasi di posto auto ubicato al piano seminterrato di un immobile di tipo residenziale (Palazzina "E") facente parte di un condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sito nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 18. Si precisa che il posto auto è il numero 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario, in data 07/11/2024 alle ore 17:00, riscontrando che l'immobile era occupato dai proprietari: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso è stato consentito e il sottoscritto ha potuto effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile. E' stato necessario, al fine di completare i rilievi, tornare presso l'immobile in data 12/11/2024 ore 10:00, in presenza dei proprietari, i quali hanno consentito l'accesso (sopralluoghi riferiti al lotto 1).

Inoltre in data 28/01/2025 alle ore 15:00 il sottoscritto congiuntamente all'Amministratore di Condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ha effettuato il sopralluogo del posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile (lotto 2).

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

In prima battuta è stata visionata la "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatta in data 18 settembre 2023 dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già in atti della presente esecuzione immobiliare n. 198/2023, si rimanda al documento specifico.

Successivamente, in data 08/02/2025 il sottoscritto effettuava l'ispezione ipotecaria sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 subalterno 13, rinvenendo le seguenti formalità:

- Iscrizione del 20/11/1993, Registro Particolare 3022 Registro Generale 20214, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* repertorio 19558 del 18/11/1993, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n. 2642 del 27/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2008; Cancellazione totale eseguita in data 29/08/2008.

- Iscrizione del 28/10/2004, Registro Particolare 8518 Registro Generale 31433, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 15081 del 19/10/2004, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7787 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 27/10/2005, Registro Particolare 10733 Registro Generale 34836, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 36582 del 19/10/2005, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7797 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 29/11/2006, Registro Particolare 9168 Registro Generale 39287, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 50012 del 21/11/2006, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5183 del 13/08/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 12/03/2007, Registro Particolare 4387 Registro Generale 10879, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 59262 del 05/03/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7805 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 23/04/2007, Registro Particolare 5984 Registro Generale 16417, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 61255 del 13/04/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5223 del 17/08/2007 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 24/09/2007, Registro Particolare 16867 Registro Generale 33778, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 83851/7 del 21/09/2007, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 7473 del 05/12/2007 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/12/2008, Registro Particolare 7810 Registro Generale 35256, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 21072/14628 del 19/12/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Annotazione n. 481 del 28/01/2009 (erogazione a saldo).

- Iscrizione del 25/08/2010, Registro Particolare 4892 Registro Generale 22482, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. repertorio 119158/57 del 10/08/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

- Trascrizione del 16/05/2011, Registro Particolare 8101 Registro Generale 11939, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 46702/11 del 10/05/2011, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 3805 del 10/10/2011 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/04/2022, Registro Particolare 1522 Registro Generale 10635, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio 5020/5722 del 20/04/2022, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

- Trascrizione del 08/09/2023, Registro Particolare 17844 Registro Generale 23817, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina repertorio 3753 del 20/07/2023, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Oltre ad aver effettuato l'ispezione ipotecaria per immobile, sono state eseguite le ispezioni per nominativo (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Di seguito si riportano le ulteriori formalità riscontrate:

- Trascrizione a favore del 03/06/1986, Registro Particolare 6110 Registro Generale 7964, Atto tra vivi - Compravendita.

- Iscrizione contro del 05/02/1987, Registro Particolare 356 Registro Generale 2139, ipoteca volontaria derivante da Ip. Volont.. Annotazione n. 3316 del 21/10/1993 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 16/01/1996, Registro Particolare 655 Registro Generale 819, Pubblico ufficiale Uff. Giud. repertorio 0 del 17/10/1995, Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili. Annotazione n. 3534 del 28/05/2005 (cancellazione).

In data 07/01/2025 è stata eseguita la visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) foglio 68, particella 233, subalterno 13.

Tutti i sopra detti documenti (ad eccezione delle formalità con annotazione "cancellazione") e accessi sono allegati.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Attualmente il bene pignorato risulta essere intestato ai coniugi il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, catastalmente per la proprietà di 1/2 e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, catastalmente per la proprietà di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, derivato dall'Atto Notarile del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Aprilia (LT) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il girone \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati ottenuti i seguenti certificati:

- Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio, stato di famiglia rilasciato in data 15/11/2024 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio, stato di famiglia rilasciato in data 15/11/2024 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (presso il Comune di Amalfi, rilasciato in data 22/11/2024).

Tali documenti sono in allegato.

## CONFINI

L'immobile in oggetto, è un appartamento posto nella palazzina E del complesso "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con annessa cantina. Le due palazzine del complesso sono di tipo residenziale.

Il complesso confina, a nord-ovest con via Giuseppe Verdi, a nord-est con via G.B Pergolesi, a sud-ovest con via Toscanini e a sud-est con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale.

Il complesso presenta diversi ingressi dalla viabilità pubblica, in particolare su via G.B. Pergolesi e su via Toscanini sono presenti i due accessi carrabili, mentre gli accessi pedonali sono presenti sia su via G. Verdi sia su via Toscanini.

L'immobile in oggetto è posto all'interno della palazzina "E", che sul lato nord-ovest confina con via Giuseppe Verdi, a nord-est con via G.B Pergolesi, a sud-ovest con la palazzina "R" del complesso e a sud-est con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale.

Catastralmente, la palazzina "E" è censita in catasto fabbricati al foglio 68 particella 233, sul lato nord-ovest confina con via Giuseppe Verdi, sul lato nord-est con via G.B Pergolesi, sul lato a sud-ovest confina con la palazzina "R" censita in catasto fabbricati al foglio 68 particella 234, mentre sul lato sud-est confina con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale censito in catasto fabbricati al foglio 68 particella 1037.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano          |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------------|
| Abitazione                            | 87,77 mq         | 102,84 mq        | 1            | 102,84 mq                | 3,07 m  | Terzo (attico) |
| Terrazza                              | 69,23 mq         | 78,23 mq         | 0,2          | 15,65 mq                 | 0,00 m  | Terzo (attico) |
| Cantina                               | 3,15 mq          | 3,82 mq          | 0,20         | 0,76 mq                  | 3,00 m  | Seminterrato   |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 119,25 mq                |         |                |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |                |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 119,25 mq                |         |                |

L'immobile in oggetto è un appartamento con annessa cantina posti all'interno di una palazzina facente parte di un complesso (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), in cui l'abitazione è posta al piano terzo (attico), mentre la cantina è posta al piano seminterrato.

L'appartamento consiste in una superficie lorda di circa 102 mq e un terrazzo di superficie lorda di circa 78 mq; è composto da: ingresso (circa 5,11 mq), soggiorno (circa 26,42 mq), cucina (circa 11,35 mq), letto 01 (circa 13,10 mq), letto 02 (circa 13,42 mq), disimpegno 01 (circa 9,48 mq), disimpegno 02 (circa 2,01 mq), W.C. 01 (circa 4,93 mq), W.C. 02 (circa 1,95 mq) e terrazzo (circa 69,23 mq).

L'accesso pedonale alla scala condominiale della palazzina "E" è garantita dalla via Giuseppe Verdi (civico n. 4), mentre l'accesso carrabile è garantita dalla via G.B. Pergolesi.

Infine si precisa che sia l'abitazione sia la cantina sono state interamente rilevate e misurate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 31/10/1985 al 27/05/1986 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani |

|                              |                   |                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano T-S1                                                                                                                                                     |
| Dal 27/05/1986 al 10/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 101 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano 3-S1 |
| Dal 30/06/1987 al 18/11/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Piano T-S1                                                    |
| Dal 18/11/1993 al 31/10/1985 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Piano T-S1                                                    |

A titolo di completezza, si rende noto di seguito quanto evidenziato nella visura storica del 07/01/2025 (in allegato):

- nel paragrafo indirizzi a pag. 2 risulta una variazione del 07/10/2008 pratica n. LT0265195 in atti dal 07/10/2008 rettifica piano (n. 10285.1/2008). Fino a quella data risultava T-S1 anziché 3-S1;

- nel paragrafo degli intestati dell'immobile a pag. 4 risulta erroneamente indicata la data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Infine, per chiarire la storia degli intestati dell'immobile, si riporta di seguito quanto riportato nell'Atto di Vendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio in Aprilia, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (copia in allegato):

<<.....ARTICOLO 2 - Ai fini della voltura catastale i venditori, in persona come sopra, dichiarano che quanto venduto è pervenuto ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in comunione ed in parti uguali, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Aprilia in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato a Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità, ai quali era pervenuto per acquisto dalla "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma, giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Roma 2 in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità; in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decedeva in Torino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* devolvendosi giusta successione legittima, i diritti pari a un mezzo a lui spettanti sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto, al proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un terzo pro indiviso sulla metà e ai di lui figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due terzi pro indiviso sulla metà (denuncia di successione registrata a Torino al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), risultando così titolari dell'immobile di cui sopra, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di quattro sesti pro indiviso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso. ....>>

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |          |        |          |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |          |        |          |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |

|  |    |     |    | Cens. | a  | nza | catastal<br>e |        |          |      |
|--|----|-----|----|-------|----|-----|---------------|--------|----------|------|
|  | 68 | 233 | 13 |       | A2 | 2   | 6 vani        | 101 mq | 511,29 € | 3-S1 |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai sopralluoghi effettuati e sulla base dei rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità rispetto la planimetria depositata in Catasto:

- non esiste più la porta tra il soggiorno e la cucina;
- non esiste più la finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto (W.C. 02);
- la porta finestra nella camera da letto 01 è spostata maggiormente verso il divisorio con il W.C. 02;
- la porta finestra della camera da letto 02 è spostata maggiormente verso il divisorio del soggiorno.

Sembrerebbe, a detta degli occupanti, che la chiusura della porta tra il soggiorno e la cucina, la chiusura della finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto siano stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

In merito alle difformità sopra descritte, trattandosi di opere interne e di variazione di prospetto esterno, è probabilmente possibile (salvo incoerenze urbanistiche) presentare una C.I.L.A. o S.C.I.A. in Sanatoria (o Tardiva) al Comune di Aprilia (LT). A tal proposito, saranno da corrispondere al Comune di Aprilia (LT) le sanzioni previste da normativa vigente in materia, che dovrebbero corrispondere a circa 1000 € (mille euro) oltre ad eventuali diritti da corrispondere al Comune di Aprilia (LT) per la presentazione della pratica stessa, il costo del tecnico stimato pari a circa 1700 € (millesettecento euro) oltre accessori di fatturazione per legge. A seguire bisognerà presentare aggiornamento catastale, stimando un costo per il tecnico pari a circa 600 € (seicento euro) oltre agli accessori di fatturazione previsti per legge, gli oneri da riconoscere al Catasto per la presentazione del Docfa (procedura di aggiornamento catastale), stimato in 50 € (cinquanta euro) per unità immobiliare.

Infine, si ritiene probabile anche la necessità di presentare al Comune di Aprilia (LT) la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), stimando un costo per il tecnico pari ad almeno 1200 € (milleduecento euro), salvo eventuali richieste dell'Ente e/o se già richiesti nella procedura, come ad esempio la verifica strutturale dell'immobile, resteranno esclusi dalla sopra detta stima, e saranno da valutarsi a parte, in quanto potranno far variare notevolmente l'importo stimato. Restano anche da conteggiare eventuali diritti da corrispondere al Comune di Aprilia (LT) per la presentazione stessa della pratica.

### PRECISAZIONI

Oltre al sopralluogo in sito svolto congiuntamente al Custode Giudiziario in data 07/11/2024, per completare i rilievi metrici e fotografici il sottoscritto ha effettuato ulteriore sopralluogo in data 12/11/2024. In tale occasione il sottoscritto ha chiesto di visionare anche il posto auto coperto (lotto 2) ubicato al piano seminterrato, ma in tale contesto i proprietari hanno riferito di aver smarrito la chiave della serranda di ingresso, non potendo così visionare tale luogo.

Il locale in cui è ubicato il posto auto dei coniugi il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta anche altri posti auto appartenenti ad altre proprietà, il sottoscritto ha chiesto all'Amministratore di Condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) se poteva essere possibile recuperare la chiave da qualche altro condomino e successivamente essere accompagnato congiuntamente allo stesso Amministratore sul posto, al fine di poter

completare i rilievi del caso. In data 28/01/2025, successivamente il reperimento della chiave, il sottoscritto ha svolto congiuntamente all'Amministratore di Condominio l'ultimo sopralluogo presso il posto auto coperto.

Dai sopralluoghi sopra detti sono emerse le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale:

- non esiste più la porta tra il soggiorno e la cucina;
- non esiste più la finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto (W.C. 02);
- la porta finestra nella camera da letto 01 è spostata maggiormente verso il divisorio con il W.C. 02;
- la porta finestra della camera da letto 02 è spostata maggiormente verso il divisorio del soggiorno.

Sembrerebbe, a detta degli occupanti, che la chiusura della porta tra il soggiorno e la cucina, la chiusura della finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto siano stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

In merito alle difformità sopra descritte, trattandosi di opere interne e di variazione di prospetto esterno, è probabilmente possibile (salvo incoerenze urbanistiche) presentare una C.I.L.A. o S.C.I.A. in Sanatoria (o Tardiva) al Comune di Aprilia (LT). A tal proposito, saranno da corrispondere al Comune di Aprilia (LT) le sanzioni previste da normativa vigente in materia, che dovrebbero corrispondere a circa 1000 € (mille euro) oltre ad eventuali diritti da corrispondere al Comune di Aprilia (LT) per la presentazione della pratica stessa, il costo del tecnico stimato pari a circa 1700 € (millesettecento euro) oltre accessori di fatturazione per legge. A seguire bisognerà presentare aggiornamento catastale, stimando un costo per il tecnico pari a circa 600 € (seicento euro) oltre agli accessori di fatturazione previsti per legge, gli oneri da riconoscere al Catasto per la presentazione del Docfa (procedura di aggiornamento catastale), stimato in 50 € (cinquanta euro) per unità immobiliare.

Infine, si ritiene probabile anche la necessità di presentare al Comune di Aprilia (LT) la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), stimando un costo per il tecnico pari ad almeno 1200 € (milleduecento euro), salvo eventuali richieste dell'Ente e/o se già richiesti nella procedura, come ad esempio la verifica strutturale dell'immobile, resteranno esclusi dalla sopra detta stima, e saranno da valutarsi a parte, in quanto potranno far variare notevolmente l'importo stimato. Restano anche da conteggiare eventuali diritti da corrispondere al Comune di Aprilia (LT) per la presentazione stessa della pratica.

Si precisa che in merito ai posti auto, nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio non è stato rinvenuta alcuna planimetria degli stessi e non è stato rinvenuto neanche l'elaborato planimetrico che identifichi i tagli dei subalterni.

Si ricorda che nella procedura della presente Esecuzione Immobiliare RGE 198/2023 è risultato anche la "Agenzia delle Entrate - Riscossione" codice fiscale 13756881002 in qualità di Creditore Intervento.

## **PATTI**

Nulla da segnalare.

## **STATO CONSERVATIVO**

Durante i sopralluoghi effettuati presso l'appartamento e la cantina, per quanto trascurati, non sembrano avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti.

Mentre trattandosi di un attico di costruzione fine anni '60 e inizio anni '70, sono evidenti i segni di umidità legati ai ponti termici, infatti è molto evidente la presenza di umidità e muffa diffusa nella parte alta delle pareti perimetrali e solaio di copertura su tutti gli ambienti dell'appartamento, presentando zone con intonaco e/o tinteggiatura gravemente degradati, soprattutto nei servizi igienici dove è maggiore la produzione di vapore.

In una porzione della parete perimetrale parte alta e sull'intradosso solaio del soggiorno, è stato osservato un

evidente degrado della rifinitura dell'intonaco, probabilmente dovuto a delle infiltrazioni che sembrerebbero risolte.

Tutti gli infissi esterni sono in legno a singolo vetro, ad eccezione di quella della cucina che risulta essere in alluminio. Gli infissi presentano severi deterioramenti per mancate manutenzioni negli anni e per le condense che si formano sul vetro per poi colare sul telaio (mobile) dell'infisso stesso, recando con il tempo il deterioramento del materiale.

Internamente, tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato/ceramica; la camera da letto 02 presenta un pavimento in gres incollato su quello originario.

Entrambi i servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato/ceramica, con la sola differenza che il rivestimento del W.C. 02 arriva fino ad una altezza di circa 1,5 metri, mentre quello del W.C. 01 arriva fino ad una altezza di circa 2,0 metri.

La cucina presenta il rivestimento con piastrelle in gres porcellanato/ceramica a tutt'altezza.

Sia internamente che esternamente è visibile che manca da molto tempo una rinfrescata delle pareti con la rimozione della vecchia tinteggiatura e la stesura di nuova tinteggiatura. Come è molto evidente che i servizi igienici devono ricevere delle manutenzioni. Sarà opportuno verificare anche lo stato della copertura, vista la presenza diffusa di umidità in prossimità delle pareti perimetrali e in prossimità del solaio.

L'impianto elettrico si presenta completamente sotto traccia in uno stato sufficiente e durante il sopralluogo era

regolarmente funzionante. L'impianto elettrico, per la sua epoca realizzativa non è di complessa realizzazione, il piccolo quadro elettrico è essenziale con la presenza di un interruttore differenziale 25A

Idn= 0,03A, un interruttore magnetotermico 2P C16, un interruttore magnetotermico 2P C10.

L'impianto di riscaldamento, anche esso di semplice concezione, costituito da caldaia murale posta in un carter di protezione in lamiera su parete esterna del terrazzo, con camino dei fumi uscente direttamente all'esterno sul terrazzo stesso, da radiatori in alluminio (volgarmente detti termosifoni) posti nelle varie stanze dell'appartamento. Relativamente al funzionamento non è stato possibile verificare in quanto non era attivo durante il sopralluogo. Ciò nonostante si può supporre che l'impianto funzioni in quanto la caldaia di marca Unical 24 kW è di recente installazione (circa ottobre 2024). Sempre all'esterno sul terrazzo è presente il contatore per la fornitura del gas.

In alcuni ambienti sono stati visti degli split a pompa di calore di vecchia installazione, e durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento.

## PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto con la cantina annessa sono posti all'interno della palazzina "E" facente parte di un complesso immobiliare costituito da n. 2 palazzine. L'accesso alla palazzina "E" è garantito con passo carrabile posto su via G.B. Pergolesi, accedendo nella corte esterna comune dedicata alla movimentazione e parcheggio delle autovetture/motocicli, mentre l'accesso pedonale è garantito dal portone d'ingresso condominiale della palazzina affacciante su via Giuseppe Verdi. La palazzina presenta una scala e pianerottoli comuni per consentire l'ingresso ai vari appartamenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate sembrano non esserci evidenze da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano terzo (attico) con annessa cantina al piano seminterrato della palazzina "E" di un complesso immobiliare costituito da n. 2

palazzine, sito in Aprilia (LT) via Giuseppe Verdi denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 subalterno 13.

Si premette che il complesso è stato realizzato fra fine anni 60' e inizio anni 70', strutturalmente presenta caratteristiche per l'appunto di quegli anni, struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura esterna in blocchi di laterizio forati; fondazioni continue in c.a., solai misti in latero cemento.

Come detto la palazzina "E" dell'appartamento in oggetto è parte di un complesso, e lo stesso complesso è orientato con il lato maggiore parallelamente la via Giuseppe Verdi verso nord-ovest, quindi l'appartamento segue la direzione della via stessa, affacciando anche sull'atra strada posta a nord-est perpendicolarmente (via G.B. Pergolesi).

Come già descritto in altro paragrafo, l'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camera da letto, n. 2 servizi igienici e da un terrazzo; l'altezza utile interna è stata misurata durante il

sopralluogo ed è risultata pari a circa 3,07 m. Inoltre l'unità immobiliare è annessa ad una cantina posta al piano seminterrato di piccole dimensioni (circa 3,15 mq) con altezza utile di circa 3,00 m.

La pavimentazione interna dell'appartamento è di tipo gres porcellanato, in discreto stato. La camera da letto 02 presenta una pavimentazione incollata direttamente su quella esistente originaria.

Gli infissi sono in legno, di semplice costituzione, e gli infissi vetrati sono composti da singolo vetro; solamente l'infisso (porta finestra) della cucina è in alluminio. Gli infissi esterni sono completi di tapparelle. Le porte interne sono in legno, mentre il portone di ingresso è di tipo blindato.

L'impianto elettrico si presenta completamente sotto traccia in uno stato sufficiente e durante il sopralluogo era

regolarmente funzionante. L'impianto elettrico, per la sua epoca realizzativa non è di complessa realizzazione, il piccolo quadro elettrico è essenziale con la presenza di un interruttore differenziale 25A

Idn= 0,03A, un interruttore magnetotermico 2P C16 e un interruttore magnetotermico 2P C10.

L'impianto di riscaldamento, anche esso di semplice concezione, costituito da caldaia murale posta in un carter di protezione in lamiera su parete esterna del terrazzo, con camino dei fumi uscente direttamente all'esterno sul terrazzo stesso, da radiatori in alluminio (volgarmente detti termosifoni) posti nelle varie stanze dell'appartamento. Relativamente al funzionamento non è stato possibile verificare in quanto non era attivo durante il sopralluogo. Ciò nonostante si può supporre che l'impianto funzioni in quanto la caldaia di marca Unical 24 kW è di recente installazione (circa ottobre 2024). Sempre all'esterno sul terrazzo è presente il contatore per la fornitura del gas.

In alcuni ambienti sono stati visti dei split a pompa di calore di vecchia installazione, e durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del 28/01/2025, corrispondente all'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile è occupato dai proprietari stessi, ovvero dai coniugi: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nato a Napoli (NA) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/2, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nata a Amalfi (SA) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/05/1986 al 10/02/2025 | **** Omissis **** | Vendita                        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. Vincenzo Pistilli | 27/05/1986 | 860           | 76          |
|                              |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Latina                         | 08/06/1986 | 7964          | 6110        |
|                              |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                |            |               |             |

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.

Come precedentemente riportato in altro paragrafo, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento con annessa cantina posto all'interno di una palazzina facente parte di un complesso immobiliare, realizzato alla fine degli anni sessanta e inizio anni settanta.

Relativamente alla situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito quanto riportato nell'Atto di Vendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio in Aprilia, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (copia in allegato):

<<.....ARTICOLO 2 - Ai fini della voltura catastale i venditori, in persona come sopra, dichiarano che quanto venduto è pervenuto ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in comunione ed in parti uguali, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Aprilia in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato a Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità, ai quali era pervenuto per acquisto dalla "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma, giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Roma 2 in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità; in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decedeva in Torino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* devolvendosi giusta successione legittima, i diritti pari a un mezzo a lui spettanti sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto, al proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un terzo pro indiviso sulla metà e ai di lui figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due terzi pro indiviso sulla metà (denuncia di successione registrata a Torino al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), risultando così titolari dell'immobile di cui sopra, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di quattro sestimi pro indiviso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso. ....>>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Latina il 22/12/2008  
Reg. gen. 35256 - Reg. part. 7810  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: Notaio Terzi Vittorio  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 21072  
N° raccolta: 14628  
Note: Trattasi di ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Capitale 70.000,00 € Tasso interesse annuo 5,35% Totale 140.000,00 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per azioni sede di Aprilia, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Atto notarile pubblico, data 19/12/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Anzio (RM), numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/77 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01  
Iscritto a Latina il 25/08/2010  
Reg. gen. 22482 - Reg. part. 4892  
Quota: 1/2  
Importo: € 137.500,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 68.750,01  
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.  
Data: 10/08/2010  
N° repertorio: 119158  
N° raccolta: 57  
Note: Atto Amministrativo, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A., C.F.: 00410080584, sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto via Diaz, 16 CAP 04100 Latina (LT). Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01. Capitale 68.750,01 € Totale 137.500,02 € Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 1S. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il 22/04/2022

Reg. gen. 10635 - Reg. part. 1522

Quota: 1/2

Importo: € 66.987,42

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

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

Capitale: € 33.493,71

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/04/2022

N° repertorio: 5020

N° raccolta: 5722

Note: Trattasi di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale 33.493,71 € Totale 66.987,42 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Descrizione: altro Atto, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, data 20/04/2022, codice fiscale 13756881002, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

#### Trascrizioni

- **Atto Giuridico - Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Latina il 08/09/2023

Reg. gen. 23817 - Reg. part. 17844

Quota: 1/1

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

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

Note: Atto Giudiziario, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Latina (LT). Atto Esecutivo o Cautelare, descrizione Verbale di Pignoramento Immobili. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### Oneri di cancellazione

Di seguito si riporta la stima dei costi per oneri di cancellazione per singola formalità:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

per un totale di € 294 (per ogni formalità);

Per l'ipoteca (per singola formalità):

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa dell'esecutato.

Salvo altre eventuali spese non a conoscenza del CTU.

A carico dei soggetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati, comunque si riporta elenco sintetico delle formalità:

- Iscrizione del 20/11/1993, Registro Particolare 3022 Registro Generale 20214, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 19558 del 18/11/1993, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n. 2642 del 27/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2008; Cancellazione totale eseguita in data 29/08/2008.

- Iscrizione del 28/10/2004, Registro Particolare 8518 Registro Generale 31433, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 15081 del 19/10/2004, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7787 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 27/10/2005, Registro Particolare 10733 Registro Generale 34836, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 36582 del 19/10/2005, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7797 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 29/11/2006, Registro Particolare 9168 Registro Generale 39287, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 50012 del 21/11/2006, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5183 del 13/08/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 12/03/2007, Registro Particolare 4387 Registro Generale 10879, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 59262 del 05/03/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7805 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 23/04/2007, Registro Particolare 5984 Registro Generale 16417, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 61255 del 13/04/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5223 del 17/08/2007 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 24/09/2007, Registro Particolare 16867 Registro Generale 33778, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 83851/7 del 21/09/2007, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 7473 del 05/12/2007 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/12/2008, Registro Particolare 7810 Registro Generale 35256, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 21072/14628 del 19/12/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Annotazione n. 481 del 28/01/2009 (erogazione a saldo).

- Iscrizione del 25/08/2010, Registro Particolare 4892 Registro Generale 22482, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. repertorio 119158/57 del 10/08/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

- Trascrizione del 16/05/2011, Registro Particolare 8101 Registro Generale 11939, Pubblico ufficiale Equitalia

Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 46702/11 del 10/05/2011, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 3805 del 10/10/2011 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/04/2022, Registro Particolare 1522 Registro Generale 10635, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio 5020/5722 del 20/04/2022, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

- Trascrizione del 08/09/2023, Registro Particolare 17844 Registro Generale 23817, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina repertorio 3753 del 20/07/2023, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Oltre ad aver effettuato l'ispezione ipotecaria per immobile, sono state eseguite le ispezioni per nominativo (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Di seguito si riportano le ulteriori formalità riscontrate:

- Trascrizione a favore del 03/06/1986, Registro Particolare 6110 Registro Generale 7964, Atto tra vivi - Compravendita.

- Iscrizione contro del 05/02/1987, Registro Particolare 356 Registro Generale 2139, ipoteca volontaria derivante da Ip. Volont.. Annotazione n. 3316 del 21/10/1993 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 16/01/1996, Registro Particolare 655 Registro Generale 819, Pubblico ufficiale Uff. Giud. repertorio 0 del 17/10/1995, Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili. Annotazione n. 3534 del 28/05/2005 (cancellazione).

Si allegano le ispezioni ipotecarie.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visione delle cartografie del Comune di Aprilia (LT), in particolare del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R.L. n. 1497 del 10.10.1973 e di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980, sembrerebbe risultare che l'immobile in oggetto ricade nella zona "C1 Intensiva". Si allegano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. "C1 Intensiva".

Relativamente ai vincoli che interessano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto, si riporta di seguito la consultazione delle cartografie tecniche:

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Bacini Regionali del Lazio, l'area in oggetto non rientra tra le aree sottoposte a tutela;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Come già riportato sull'Atto di Vendita del 27 maggio 1986 stipulato dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Racc. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con cui i coniugi sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno acquistato l'immobile, risulta che per la costruzione dell'edificio sono stati rilasciati dal Comune di Aprilia (LT) la Licenza Edilizia in data 22 giugno 1968 n. 92 (per la palazzina E), la Licenza Edilizia in data 22 giugno n. 93 (per la palazzina R).

Tramite accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Aprilia (LT) ufficio Edilizia, avvenuto in data

04/02/2025 è stata visionata la documentazione presente agli atti, relativamente all'immobile di nostro interesse che nello specifico è un appartamento con annessa cantina facente parte della palazzina "E" di un complesso edilizio costituito da n. 2 palazzine.

Riporto di seguito elenco sintetico dei documenti principali rinvenuti e allegati alla presente perizia:

- Licenza Edilizia n. 92 del 22/06/1968 (palazzina E);
- Collaudo statico (palazzina E) del 27/12/1971;
- Parere favorevole Sanitario del 13/03/1972;
- Parere favorevole esame progetto (variante) palazzina E;
- Parere favorevole sanitario del 13/07/1972;
- Licenza Edilizia n. 92/bis del 20/07/1972;
- Stralcio elaborato grafico allegato al progetto di variante approvato;
- Abitabilità del 28/12/1972.

Visionando la pianta dell'abitazione di nostro interesse riportato nell'elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 92/bis del 20/07/1972, e confrontando con la pianta depositata in Catasto Fabbricati e con il rilievo eseguito dal sottoscritto si evidenzia quanto segue:

- non esiste più la porta tra il soggiorno e la cucina;
- non esiste più la finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto (W.C. 02);
- non esiste la porta che suddivide in due il corridoio 01 (passaggio tra la zona giorno e la zona notte);
- la porta della camera da letto 01 è spostata tutt'a sinistra;
- la porta finestra nella camera da letto 01 è spostata maggiormente verso il divisorio con il W.C. 02;
- la porta finestra della camera da letto 02 è spostata maggiormente verso il divisorio del soggiorno.

Sembrerebbe, a detta degli occupanti (proprietari), che la chiusura della porta tra il soggiorno e la cucina, la chiusura della finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto siano stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Mentre, per quanto riguarda la posizione degli infissi (esterni), della porta della camera da letto 01 e l'assenza della porta interna che divide il disimpegno 01 è ragionevole supporre che siano state realizzate come da rilievo già ai tempi della costruzione dell'edificio.

#### **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.

Nulla è stato rinvenuto in merito alle certificazioni e/o dichiarazioni di conformità degli impianti.

Come già indicato in altro paragrafo, durante il sopralluogo non è stato possibile riscontrare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, che a detta dei proprietari comunque non sembrerebbe essere esistente.

Mentre per quanto riguarda la caldaia viene riferito che è stata di recente sostituita, mostrando il libretto dell'impianto. Vista la sostituzione della caldaia, si ritiene opportuno redigere l'A.P.E..

In merito il sottoscritto riferisce che l'Attestato di Prestazione Energetica sarà redatto e consegnato prima dell'udienza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 459,65

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.199,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta effettuata all'Amministratore del Condominio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" per il rilascio di attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti attualmente in essere, l'Amministratore rilascia il prospetto della situazione rateale al 05/12/2024, il Verbale assemblea ordinaria "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - 09/10/2024 relativo all'approvazione chiusura bilancio 2022-2023, il bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023, il bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 e il bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2025 - 31/12/2025

Inoltre l'Amministratore, sul testo della PEC riassume le seguenti spese:

Le spese a consuntivo 2023 ammontano ad € 2280,26

Le spese preventive anno 2024 ammontano ad € 459,65

Le spese preventive anno 2025 ammontano ad € 459,65

Si allegano tutti i documenti sopra indicati.

Si allega anche il regolamento di condominio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In prima battuta è stata visionata la "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatta in data 18 settembre 2023 dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già in atti della presente esecuzione immobiliare n. 198/2023, si rimanda al documento specifico.

Successivamente, in data 08/02/2025 il sottoscritto effettuava l'ispezione ipotecaria sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 subalterno 13, rinvenendo le seguenti formalità:

- Iscrizione del 20/11/1993, Registro Particolare 3022 Registro Generale 20214, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 19558 del 18/11/1993, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n. 2642 del 27/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2008; Cancellazione totale eseguita in data 29/08/2008.

- Iscrizione del 28/10/2004, Registro Particolare 8518 Registro Generale 31433, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 15081 del 19/10/2004, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7787 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 27/10/2005, Registro Particolare 10733 Registro Generale 34836, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 36582 del 19/10/2005, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7797 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 29/11/2006, Registro Particolare 9168 Registro Generale 39287, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 50012 del 21/11/2006, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5183 del 13/08/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 12/03/2007, Registro Particolare 4387 Registro Generale 10879, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 59262 del 05/03/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7805 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 23/04/2007, Registro Particolare 5984 Registro Generale 16417, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 61255 del 13/04/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5223 del 17/08/2007 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 24/09/2007, Registro Particolare 16867 Registro Generale 33778, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 83851/7 del 21/09/2007, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 7473 del 05/12/2007 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/12/2008, Registro Particolare 7810 Registro Generale 35256, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 21072/14628 del 19/12/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Annotazione n. 481 del 28/01/2009 (erogazione a saldo).

- Iscrizione del 25/08/2010, Registro Particolare 4892 Registro Generale 22482, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. repertorio 119158/57 del 10/08/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

- Trascrizione del 16/05/2011, Registro Particolare 8101 Registro Generale 11939, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 46702/11 del 10/05/2011, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 3805 del 10/10/2011 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/04/2022, Registro Particolare 1522 Registro Generale 10635, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio 5020/5722 del 20/04/2022, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

- Trascrizione del 08/09/2023, Registro Particolare 17844 Registro Generale 23817, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina repertorio 3753 del 20/07/2023, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Oltre ad aver effettuato l'ispezione ipotecaria per immobile, sono state eseguite le ispezioni per nominativo

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Di seguito si riportano le ulteriori formalità riscontrate:

- Trascrizione a favore del 03/06/1986, Registro Particolare 6110 Registro Generale 7964, Atto tra vivi - Compravendita.

- Iscrizione contro del 05/02/1987, Registro Particolare 356 Registro Generale 2139, ipoteca volontaria derivante da Ip. Volont.. Annotazione n. 3316 del 21/10/1993 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 16/01/1996, Registro Particolare 655 Registro Generale 819, Pubblico ufficiale Uff. Giud. repertorio 0 del 17/10/1995, Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili. Annotazione n. 3534 del 28/05/2005 (cancellazione).

In data 07/01/2025 è stata eseguita la visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) foglio 68, particella 233, subalterno 13.

Tutti i sopra detti documenti (ad eccezione delle formalità con annotazione "cancellazione") e accessi sono allegati.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Attualmente il bene pignorato risulta essere intestato ai coniugi il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, catastalmente per la proprietà di 1/2 e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, catastalmente per la proprietà di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, derivato dall'Atto Notarile del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Aprilia (LT) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il girone \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati ottenuti i seguenti certificati:

- Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio, stato di famiglia rilasciato in data 15/11/2024 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio, stato di famiglia rilasciato in data 15/11/2024 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (presso il Comune di Amalfi, rilasciato in data 22/11/2024).

Tali documenti sono in allegato.

## CONFINI

L'immobile in oggetto, è un posto auto ubicato al piano seminterrato nella palazzina E del complesso "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Le due palazzine del complesso sono di tipo residenziale.

Il complesso confina, a nord-ovest con via Giuseppe Verdi, a nord-est con via G.B. Pergolesi, a sud-ovest con via Toscanini e a sud-est con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale.

Il complesso presenta diversi ingressi dalla viabilità pubblica, in particolare su via G.B. Pergolesi e su via Toscanini sono presenti i due accessi carrabili, mentre gli accessi pedonali sono presenti sia su via G. Verdi sia su via Toscanini.

L'immobile in oggetto è posto all'interno della palazzina "E", che sul lato nord-ovest confina con via Giuseppe Verdi, a nord-est con via G.B. Pergolesi, a sud-ovest con la palazzina "R" del complesso e a sud-est con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale.

Catastalmente, la palazzina "E" è censita in catasto fabbricati al foglio 68 particella 233, sul lato nord-ovest confina con via Giuseppe Verdi, sul lato nord-est con via G.B. Pergolesi, sul lato a sud-ovest confina con la palazzina "R" censita in catasto fabbricati al foglio 68 particella 234, mentre sul lato sud-est confina con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale censito in catasto fabbricati al foglio 68 particella 1037.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| Posto auto coperto                    | 6,89 mq          | 6,89 mq          | 1            | 6,89 mq                  | 3,00 m  | Seminterrato |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 6,89 mq                  |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 6,89 mq                  |         |              |

L'immobile in oggetto è un posto auto (n. 7) coperto ubicato al piano seminterrato di una palazzina facente parte di un complesso (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Il posto auto coperto consiste in una superficie netta di circa 6,89 mq.

L'accesso carrabile è garantita dalla via G.B. Pergolesi.

Infine si precisa che nell'ambiente in cui è ubicato il posto auto sono presenti anche altri posti auto di proprietà di altre persone. Sul posto non è stata evidenziata una segnaletica a terra che delimita i posti auto, riferendoci in particolare al posto auto n. 7 oggetto della presente esecuzione immobiliare, quindi le quote qui riportate sono puramente indicative, ipotizzando che la delimitazione sia posta alla distanza media tra i pilastri.

Inoltre, in catasto non è stato rinvenuto un elaborato planimetrico dei posti auto che identifichi chiaramente il taglio dei posti auto, come non è stata rinvenuta alcuna planimetria del subalterno.

Sul posto sono stati rinvenuti solamente le numerazioni dei posti auto scritte, entrando, sulla parete di sinistra.

Qui si precisa che il numero sette è appena leggibile, a differenza degli altri posti auto che presentano il numero ben leggibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

|                              |                   |                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 31/10/1985 al 27/05/1986 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 10 mq<br>Piano S1                       |
| Dal 27/05/1986 al 27/05/1986 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 10 mq<br>Piano S1                       |
| Dal 27/05/1986 al 18/11/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 10 mq<br>Piano S1                       |
| Dal 27/05/1986 al 10/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 10 mq<br>Rendita € 1.756,00<br>Piano S1 |
| Dal 30/06/1987 al 27/05/1986 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 10 mq                                   |
| Dal 18/11/1993 al 31/10/1985 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 68, Part. 233, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 10 mq<br>Piano S1                       |

A titolo di completezza, si rende noto di seguito quanto evidenziato nella visura storica del 07/01/2025 (in allegato):

- nel paragrafo indirizzi a pag. 2 risulta una variazione del 25/11/2014 prativa n. LT0179639 in atti dal 25/11/2014 GAF codifica piano incoerente (n. 55099.1/2014). Fino a quella data risultava 1S anziché S1;

- nel paragrafo degli intestati dell'immobile a pag. 4 risulta erroneamente indicata la data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Infine, per chiarire la storia degli intestati dell'immobile, si riporta di seguito quanto riportato nell'Atto di Vendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio in Aprilia, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (copia in allegato):

<<.....ARTICOLO 2 - Ai fini della voltura catastale i venditori, in persona come sopra, dichiarano che quanto venduto è pervenuto ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in comunione ed in parti uguali, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Aprilia in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato a Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità, ai quali era pervenuto per acquisto dalla "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma, giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Roma 2 in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità; in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decedeva in Torino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* devolvendosi giusta successione legittima, i diritti pari a un mezzo a lui spettanti sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto, al proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un terzo pro indiviso sulla metà e ai di lui figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due terzi pro indiviso sulla metà (denuncia di successione registrata a Torino al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), risultando così titolari dell'immobile di cui sopra, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di quattro sestimi pro indiviso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso e \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso. ....>>

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 68     | 233   | 18   |                     | C6        | 1      | 10 mq       |                      | 17,56 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Non è possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto nel portale Sister dell'Agenzia delle Entrate non è stata rinvenuta alcuna planimetria del subalterno 18 (posto auto), e non è stato rinvenuto nemmeno l'elaborato planimetrico per identificare il taglio dei subalterni.

L'unica considerazione che si può fare è ragionare sulla consistenza, in merito sulla visura catastale riporta 10 mq, mentre il rilievo del sottoscritto, con le limitazioni già indicate in altro paragrafo, la superficie rilevata è pari a circa 6,89 mq, che risulta essere inferiore alla superficie riportata in catasto.

## PRECISAZIONI

Oltre al sopralluogo in sito svolto congiuntamente al Custode Giudiziario in data 07/11/2024, per completare i rilievi metrici e fotografici il sottoscritto ha effettuato ulteriore sopralluogo in data 12/11/2024. In tale occasione il sottoscritto ha chiesto di visionare anche il posto auto coperto (lotto 2) ubicato al piano seminterrato, ma in tale contesto i proprietari hanno riferito di aver smarrito la chiave della serranda di ingresso, non potendo così visionare tale luogo.

Il locale in cui è ubicato il posto auto dei coniugi il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta anche altri posti auto appartenenti ad altre proprietà, il sottoscritto ha chiesto all'Amministratore di Condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) se poteva essere possibile recuperare la chiave da qualche altro condomino e successivamente essere accompagnato congiuntamente allo stesso Amministratore sul posto, al fine di poter completare i rilievi del caso. In data 28/01/2025, successivamente il reperimento della chiave, il sottoscritto ha svolto congiuntamente all'Amministratore di Condominio l'ultimo sopralluogo presso il posto auto coperto.

Si precisa che sul posto non è stata evidenziata alcuna segnaletica a terra che delimita i posti auto, riferendoci in particolare al posto auto n. 7 oggetto della presente esecuzione immobiliare, quindi le quote riportate nella pianta in allegato sono puramente indicative, ipotizzando che la delimitazione sia posta alla distanza media tra i pilastri.

Inoltre, sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto alcun elaborato planimetrico dei posti auto che identifichi chiaramente il taglio dei posti auto stessi, come non è stata rinvenuta alcuna planimetria del subalterno 18.

Sul posto sono stati rinvenuti solamente le numerazioni dei posti auto scritte, entrando, sulla parete di sinistra. Qui si precisa che il numero sette è appena leggibile, a differenza degli altri posti auto che presentano il numero ben leggibile.

Si ricorda che nella procedura della presente Esecuzione Immobiliare RGE 198/2023 è risultato anche la "Agenzia delle Entrate - Riscossione" codice fiscale 13756881002 in qualità di Creditore Intervvenuto.

## PATTI

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato presso il posto auto ubicato al piano seminterrato, per quanto l'ambiente che ospita i posti auto coperti, risulti una zona umida e trascurato, non sembra avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti.

L'impianto elettrico presente è ridotto all'essenziale.

La serranda di ingresso è in metallo ed è azionata meccanicamente da motore elettrico comandato da chiave.

## PARTI COMUNI

Il posto auto in oggetto è ubicato all'interno della palazzina "E" facente parte di un complesso immobiliare costituito da n. 2 palazzine. L'accesso alla palazzina "E" è garantito con passo carrabile posto su via G.B. Pergolesi, accedendo nella corte esterna comune dedicata alla movimentazione e parcheggio delle autovetture/motocicli, mentre l'accesso pedonale è garantito dal portone d'ingresso condominiale della palazzina affacciante su via Giuseppe Verdi. La palazzina presenta una scala e pianerottoli comuni per consentire l'ingresso ai vari appartamenti.

La serranda e apertura di accesso al posto auto coperto avviene dalla corte esterna comune sopra indicata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate sembra non esserci evidenze da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un posto auto ubicato al piano seminterrato della palazzina "E" di un complesso immobiliare costituito da n. 2 palazzine, sito in Aprilia (LT) via Giuseppe Verdi denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 subalterno 18.

Si premette che il complesso è stato realizzato fra fine anni 60' e inizio anni 70', strutturalmente presenta caratteristiche per l'appunto di quegli anni, struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura esterna in blocchi di laterizio forati; fondazione continue in c.a., solai misti in latero cemento.

Come detto la palazzina "E" dell'appartamento in oggetto è parte di un complesso, e lo stesso complesso è orientato con il lato maggiore parallelamente la via Giuseppe Verdi verso nord-ovest, quindi il posto auto segue la direzione della via G.B. Pergolesi a nord-est.

Come già descritto in altro paragrafo, il posto auto si trova in un'ambiente che ospita altri posti auto di altre

proprietà. Il posto auto oggetto della presente esecuzione immobiliare è indicato con il n. 7, ubicato accanto al numero 6. Tale ambiente presenta anche un'area di manovra degli autoveicoli; l'altezza utile interna è stata misurata durante il sopralluogo ed è risultata pari a circa 3,00 m.

La pavimentazione interna è in cemento liscio, in un discreto stato.

Gli infissi sono in metallo, di semplice costituzione, e gli infissi vetrati sono composti da singolo vetro.

L'impianto elettrico per la sua epoca realizzativa non è di complessa realizzazione, risulta infatti essere di essenziale realizzazione. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del 28/01/2025, corrispondente all'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto, il posto auto risulta libero da oggetti e materiali, ma di accesso e utilizzo dei proprietari. Durante il sopralluogo è stata vista solamente una autovettura che ha occupato parzialmente la superficie del posto auto. Si ricorda invece che l'immobile riferito al lotto 1 (abitazione e cantina) è occupato dai proprietari stessi, ovvero dai coniugi: il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nato a Napoli (NA) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/2, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nata a Amalfi (SA) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/05/1986 al 10/02/2025 | **** Omissis **** | Vendita                                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. Vincenzo Pistilli            | 27/05/1986 | 860           | 76          |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina (LT) | 08/06/1986 | 7964          | 6110        |
|                              |                   | Registrazione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                           |            |               |             |

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.

Come precedentemente riportato in altro paragrafo, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un posto auto ubicato all'interno di una palazzina facente parte di un complesso immobiliare, realizzato alla fine degli anni sessanta e inizio anni settanta.

Relativamente alla situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito quanto riportato nell'Atto di Vendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio in Aprilia, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (copia in allegato):

<<.....ARTICOLO 2 - Ai fini della voltura catastale i venditori, in persona come sopra, dichiarano che quanto venduto è pervenuto ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Trapani il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in comunione ed in parti uguali, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Aprilia in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato a Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità, ai quali era pervenuto per acquisto dalla "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma, giusto atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Roma in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Roma 2 in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Formalità; in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decedeva in Torino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* devolvendosi giusta successione legittima, i diritti pari a un mezzo a lui spettanti sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto, al proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un terzo pro indiviso sulla metà e ai di lui figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due terzi pro indiviso sulla metà (denuncia di successione registrata a Torino al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), risultando così titolari dell'immobile di cui sopra, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di quattro sestimi pro indiviso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un sesto pro indiviso. ....>>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Latina il 22/12/2008

Reg. gen. 35256 - Reg. part. 7810

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: Notaio Terzi Vittorio

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 21072

N° raccolta: 14628

Note: Trattasi di ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Capitale 70.000,00 € Tasso interesse annuo 5,35% Totale 140.000,00 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per azioni sede di Aprilia, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Atto notarile pubblico, data 19/12/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Anzio (RM), numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2- Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2:

Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/77 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Iscritto a Latina il 25/08/2010

Reg. gen. 22482 - Reg. part. 4892

Quota: 1/2

Importo: € 137.500,02

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

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

Capitale: € 68.750,01

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 119158

N° raccolta: 57

Note: Atto Amministrativo, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A., C.F.: 00410080584, sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto via Diaz, 16 CAP 04100 Latina (LT). Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01. Capitale 68.750,01 € Totale 137.500,02 € Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 1S. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il 22/04/2022

Reg. gen. 10635 - Reg. part. 1522

Quota: 1/2

Importo: € 66.987,42

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

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

Capitale: € 33.493,71

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/04/2022

N° repertorio: 5020

N° raccolta: 5722

Note: Trattasi di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale 33.493,71 € Totale 66.987,42 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Descrizione: altro Atto, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, data 20/04/2022, codice fiscale 13756881002, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

#### Trascrizioni

- **Atto Giuridico - Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Latina il 08/09/2023

Reg. gen. 23817 - Reg. part. 17844

Quota: 1/1

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

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

Note: Atto Giudiziario, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Latina (LT). Atto Esecutivo o Cautelare, descrizione Verbale di Pignoramento Immobili. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **Oneri di cancellazione**

Di seguito si riporta la stima dei costi per oneri di cancellazione per singola formalità:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

per un totale di € 294 (per ogni formalità);

Per l'ipoteca (per singola formalità):

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa dell'esecutato.

Salvo altre eventuali spese non a conoscenza del CTU.

A carico dei soggetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati, comunque si riporta elenco sintetico delle formalità:

- Iscrizione del 20/11/1993, Registro Particolare 3022 Registro Generale 20214, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 19558 del 18/11/1993, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n. 2642 del 27/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2008; Cancellazione totale eseguita in data 29/08/2008.

- Iscrizione del 28/10/2004, Registro Particolare 8518 Registro Generale 31433, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 15081 del 19/10/2004, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7787 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 27/10/2005, Registro Particolare 10733 Registro Generale 34836, Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina repertorio 36582 del 19/10/2005, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7797 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 29/11/2006, Registro Particolare 9168 Registro Generale 39287, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 50012 del 21/11/2006, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5183 del 13/08/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 12/03/2007, Registro Particolare 4387 Registro Generale 10879, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 59262 del 05/03/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 7805 del 19/12/2007 (cancellazione totale).

- Iscrizione del 23/04/2007, Registro Particolare 5984 Registro Generale 16417, Pubblico ufficiale Gerit SpA - Agente Risc. Prov. Latina repertorio 61255 del 13/04/2007, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99. Annotazione n. 5223 del 17/08/2007 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 24/09/2007, Registro Particolare 16867 Registro Generale 33778, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 83851/7 del 21/09/2007, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 7473 del 05/12/2007 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/12/2008, Registro Particolare 7810 Registro Generale 35256, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 21072/14628 del 19/12/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Annotazione n. 481 del 28/01/2009 (erogazione a saldo).

- Iscrizione del 25/08/2010, Registro Particolare 4892 Registro Generale 22482, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. repertorio 119158/57 del 10/08/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

- Trascrizione del 16/05/2011, Registro Particolare 8101 Registro Generale 11939, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. - Gruppo Equitalia repertorio 46702/11 del 10/05/2011, Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale. Annotazione n. 3805 del 10/10/2011 (cancellazione).

- Iscrizione del 22/04/2022, Registro Particolare 1522 Registro Generale 10635, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio 5020/5722 del 20/04/2022, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

- Trascrizione del 08/09/2023, Registro Particolare 17844 Registro Generale 23817, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina repertorio 3753 del 20/07/2023, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Oltre ad aver effettuato l'ispezione ipotecaria per immobile, sono state eseguite le ispezioni per nominativo (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Di seguito si riportano le ulteriori formalità riscontrate:

- Trascrizione a favore del 03/06/1986, Registro Particolare 6110 Registro Generale 7964, Atto tra vivi - Compravendita.

- Iscrizione contro del 05/02/1987, Registro Particolare 356 Registro Generale 2139, ipoteca volontaria derivante da Ip. Volunt.. Annotazione n. 3316 del 21/10/1993 (cancellazione totale).

- Trascrizione del 16/01/1996, Registro Particolare 655 Registro Generale 819, Pubblico ufficiale Uff. Giud. repertorio 0 del 17/10/1995, Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili. Annotazione n. 3534 del 28/05/2005 (cancellazione).

Si allegano le ispezioni ipotecarie.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visione delle cartografie del Comune di Aprilia (LT), in particolare del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R.L. n. 1497 del 10.10.1973 e di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980, sembrerebbe risultare che l'immobile in oggetto ricade nella zona "C1 Intensiva". Si allegano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. "C1 Intensiva".

Relativamente ai vincoli che interessano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto, si riporta di seguito la consultazione delle cartografie tecniche:

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Bacini Regionali del Lazio, l'area in oggetto non rientra tra le aree sottoposte a tutela;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Come già riportato sull'Atto di Vendita del 27 maggio 1986 stipulato dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Racc. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con cui i coniugi sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno acquistato l'immobile, risulta che per la costruzione dell'edificio sono stati rilasciati dal Comune di Aprilia (LT) la Licenza Edilizia in data 22 giugno 1968 n. 92 (per la palazzina E), la Licenza Edilizia in data 22 giugno n. 93 (per la palazzina R).

Tramite accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Aprilia (LT) ufficio Edilizia, avvenuto in data 04/02/2025 è stata visionata la documentazione presente agli atti, relativamente all'immobile di nostro interesse che nello specifico è un appartamento con annessa cantina facente parte della palazzina "E" di un complesso edilizio costituito da n. 2 palazzine.

Riporto di seguito elenco sintetico dei documenti principali rinvenuti e allegati alla presente perizia:

- Licenza Edilizia n. 92 del 22/06/1968 (palazzina E);
- Collaudo statico (palazzina E) del 27/12/1971;
- Parere favorevole Sanitario del 13/03/1972;
- Parere favorevole esame progetto (variante) palazzina E;
- Parere favorevole sanitario del 13/07/1972;
- Licenza Edilizia n. 92/bis del 20/07/1972;
- Stralcio elaborato grafico allegato al progetto di variante approvato;
- Abitabilità del 28/12/1972.

Visionando la pianta del posto auto di nostro interesse riportato nell'elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 92/bis del 20/07/1972, non si evidenziano particolari differenze.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Nulla è stato rinvenuto in merito alle certificazioni e/o dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 459,65

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.199,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta effettuata all'Amministratore del Condominio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" per il rilascio di attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti attualmente in essere, l'Amministratore rilascia il prospetto della situazione rateale al 05/12/2024, il Verbale assemblea ordinaria "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" - 09/10/2024 relativo all'approvazione chiusura bilancio 2022-2023, il bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023, il bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 e il bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2025 - 31/12/2025

Inoltre l'Amministratore, sul testo della PEC riassume le seguenti spese:

Le spese a consuntivo 2023 ammontano ad € 2280,26

Le spese preventive anno 2024 ammontano ad € 459,65

Le spese preventive anno 2025 ammontano ad € 459,65

Si allegano tutti i documenti sopra indicati.

Si allega anche il regolamento di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è preferito procedere per lotti in quanto le unità immobiliari sono funzionalmente e fisicamente indipendenti.

Come già indicato nei rispettivi lotti, la vendita di ogni singolo lotto non è assoggettata ad I.V.A.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1

Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano terzo (attico) della Palazzina "E" facente parte di un condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), con annesso locale cantina al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 13. Si precisa che

l'appartamento è interno 13, mentre il locale cantina è il numero 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 233, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 178.875,00

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo (e annessa cantina al piano seminterrato) di una palazzina facente parte di un complesso immobiliare a destinazione principale residenziale, sito in via Giuseppe Verdi n. 4 - 04011 Aprilia (LT). Tale complesso immobiliare si trova in zona semicentrale affacciante su via G. Verdi e via G.B. Pergolesi quali viabilità principale.

L'appartamento (interno 13) oggetto della presente esecuzione immobiliare è posto al piano terzo (attico) composto da: un ingresso, un soggiorno, una cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un terrazzo, per una superficie totale lorda (escluso terrazzo) paria a circa 102 mq, superficie totale lorda del terrazzo pari a circa 78 mq.

La cantina (n. 9) oggetto della presente esecuzione immobiliare è posto al piano seminterrato, presenta una superficie netta pari a circa 3,15 mq.

L'appartamento e la cantina sono distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 sub 13, piano 3-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani.

Prima di procedere con la stima è doveroso ricordare che la valutazione di un bene immobiliare è un operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle dei beni simili. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Fatta la suddetta premessa, consultando le quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del primo semestre 2024 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, relative alla fascia/zona "Semicentrale/VIA MASCAGNI-VIA TOSCANINI PARTE INIZIALE VIALE EUROPA-PARTE INIZIALE VIA CARROCETO, LA MALFA", codice zona "C2", microzona "2", è ragionevole considerare attendibile un valore di mercato di circa 1650,00 €/mq (superficie lorda) per quanto attiene l'abitazione di tipo civile. Il prezzo viene ridotto a 1500,00 €/mq (superficie lorda) per considerare lo stato conservativo del bene che necessita di manutenzione.

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1 | 119,25 mq                | 1.500,00 €/mq   | € 178.875,00       | 100,00%          | € 178.875,00 |
| Valore di stima:                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 178.875,00 |

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1

Trattasi di posto auto ubicato al piano seminterrato di un immobile di tipo residenziale (Palazzina "E") facente parte di un condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sito nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 18. Si precisa che il posto auto è il numero 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 233, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.167,50

Trattasi di un posto auto ubicato al piano seminterrato di una palazzina ad uso residenziale facente parte di un complesso immobiliare a destinazione principale residenziale, sito in via Giuseppe Verdi n. 4 - 04011 Aprilia (LT). Tale complesso immobiliare si trova in zona semicentrale affacciante su via G. Verdi e via G.B. Pergolesi quali viabilità principale.

Il posto auto (numero 7) oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato al piano seminterrato avente una superficie pari a circa 6,89 mq, oltre all'area di manovra antistante comune anche agli altri posti auto.

Il posto auto (numero 7) è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 sub 18, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq.

Prima di procedere con la stima è doveroso ricordare che la valutazione di un bene immobiliare è un operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle dei beni simili. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Fatta la suddetta premessa, consultando le quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del primo semestre 2024 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, relative alla fascia/zona "Semicentrale/VIA MASCAGNI-VIA TOSCANINI PARTE INIZIALE VIALE EUROPA-PARTE INIZIALE VIA CARROCETO, LA MALFA", codice zona "C2", microzona "2", è ragionevole considerare attendibile un valore di mercato di circa 1000,00 €/mq (superficie lorda) per quanto attiene il posto auto.

Il prezzo viene ridotto a 750,00 €/mq (superficie lorda) per considerare lo stato conservativo del bene che necessita di manutenzione oltrech  risulta essere di scomoda utilizzazione in quanto presenta dimensioni ridotte che non permettono un comodo stazionamento dell'autovettura.

| Identificativo corpo                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1 | 6,89 mq                  | 750,00 €/mq     | € 5.167,50         | 100,00%          | € 5.167,50 |
| Valore di stima:                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 5.167,50 |

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 14/04/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lo Sordo Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 08/02/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Storiche per Immobile (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Pianta Unità Immobiliari come da Rilievi Effettuati (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 6 Foto - Rilievi Fotografici (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati Residenza, Stato Civile, Famiglia + Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di Vendita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Accesso agli Atti Amministrativi Comune di Aprilia (LT)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Aprilia (LT)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Situazione Contabile - Condominio Immobiliare Laziale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di Trasmissione PEC e RAR Perizia e Allegati alle Parti (Aggiornamento al 10/02/2025)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1

Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano terzo (attico) della Palazzina "E" facente parte di un condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), con annesso locale cantina al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 13. Si precisa che l'appartamento è interno 13, mentre il locale cantina è il numero 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 233, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visione delle cartografie del Comune di Aprilia (LT), in particolare del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R.L. n. 1497 del 10.10.1973 e di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980, sembrerebbe risultare che l'immobile in oggetto ricade nella zona "C1 Intensiva". Si allegano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. "C1 Intensiva". Relativamente ai vincoli che interessano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto, si riporta di seguito la consultazione delle cartografie tecniche: - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Bacini Regionali del Lazio, l'area in oggetto non rientra tra le aree sottoposte a tutela; - Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1

Trattasi di posto auto ubicato al piano seminterrato di un immobile di tipo residenziale (Palazzina "E") facente parte di un condominio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sito nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 18. Si precisa che il posto auto è il numero 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 233, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visione delle cartografie del Comune di Aprilia (LT), in particolare del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R.L. n. 1497 del 10.10.1973 e di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2392 del 12.05.1980, sembrerebbe risultare che l'immobile in oggetto ricade nella zona "C1 Intensiva". Si allegano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. "C1 Intensiva". Relativamente ai vincoli che interessano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto, si riporta di seguito la consultazione delle cartografie tecniche: - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Bacini Regionali del Lazio, l'area in oggetto non rientra tra le aree sottoposte a tutela; - Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 68, Part. 233, Sub. 13,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Superficie | 119,25 mq |
| Stato conservativo:                        | <p>Durante i sopralluoghi effettuati presso l'appartamento e la cantina, per quanto trascurati, non sembrano avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti. Mentre trattandosi di un attico di costruzione fine anni '60 e inizio anni '70, sono evidenti i segni di umidità legati ai ponti termici, infatti è molto evidente la presenza di umidità e muffa diffusa nella parte alta delle pareti perimetrali e solaio di copertura su tutti gli ambienti dell'appartamento, presentando zone con intonaco e/o tinteggiatura gravemente degradati, soprattutto nei servizi igienici dove è maggiore la produzione di vapore. In una porzione della parete perimetrale parte alta e sull'intradosso solaio del soggiorno, è stato osservato un evidente degrado della rifinitura dell'intonaco, probabilmente dovuto a delle infiltrazioni che sembrerebbero risolte. Tutti gli infissi esterni sono in legno a singolo vetro, ad eccezione di quella della cucina che risulta essere in alluminio. Gli infissi presentano severi deterioramenti per mancate manutenzioni negli anni e per le condense che si formano sul vetro per poi colare sul telaio (mobile) dell'infisso stesso, recando con il tempo il deterioramento del materiale. Internamente, tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato/ceramica; la camera da letto 02 presenta un pavimento in gres incollato su quello originario. Entrambi i servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato/ceramica, con la sola differenza che il rivestimento del W.C. 02 arriva fino ad una altezza di circa 1,5 metri, mentre quello del W.C. 01 arriva fino ad una altezza di circa 2,0 metri. La cucina presenta il rivestimento con piastrelle in gres porcellanato/ceramica a tutt'altezza. Sia internamente che esternamente è visibile che manca da molto tempo una rinfrescata delle pareti con la rimozione della vecchia tinteggiatura e la stesura di nuova tinteggiatura. Come è molto evidente che i servizi igienici devono ricevere delle manutenzioni. Sarà opportuno verificare anche lo stato della copertura, vista la presenza diffusa di umidità in prossimità delle pareti perimetrali e in prossimità del solaio. L'impianto elettrico si presenta completamente sotto traccia in uno stato sufficiente e durante il sopralluogo era regolarmente funzionante. L'impianto elettrico, per la sua epoca realizzativa non è di complessa realizzazione, il piccolo quadro elettrico è essenziale con la presenza di un interruttore differenziale 25A I<sub>dn</sub>= 0,03A, un interruttore magnetotermico 2P C16, un interruttore magnetotermico 2P C10. L'impianto di riscaldamento, anche esso di semplice concezione, costituito da caldaia murale posta in un carter di protezione in lamiera su parete esterna del terrazzo, con camino dei fumi uscente direttamente all'esterno sul terrazzo stesso, da radiatori in alluminio (volgarmente detti termosifoni) posti nelle varie stanze dell'appartamento. Relativamente al funzionamento non è stato possibile verificare in quanto non era attivo durante il sopralluogo. Ciò nonostante si può supporre che l'impianto funzioni in quanto la caldaia di marca Unical 24 kW è di recente installazione (circa ottobre 2024). Sempre all'esterno sul terrazzo è presente il contatore per la fornitura del gas. In alcuni ambienti sono stati visti degli split a pompa di calore di vecchia installazione, e durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento.</p> |            |           |
| Descrizione:                               | Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano terzo (attico) della Palazzina "E" facente parte di un condominio (**** Omissis ****), con annesso locale cantina al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 13. Si precisa che l'appartamento è interno 13, mentre il locale cantina è il numero 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Alla data del 28/01/2025, corrispondente all'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile è occupato dai proprietari stessi, ovvero dai coniugi: il sig. **** Omissis **** (C.F.: **** Omissis ****) nato a Napoli (NA) il **** Omissis **** proprietà 1/2, la sig.ra **** Omissis **** (C.F.: **** Omissis ****) nata a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |

## LOTTO 2

| Bene N° 2 - Posto auto                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |         |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Ubicazione:                                | Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |         |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Quota      | 1/1     |
| Tipologia immobile:                        | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 68, Part. 233, Sub. 18,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 6,89 mq |
| Stato conservativo:                        | Durante il sopralluogo effettuato presso il posto auto ubicato al piano seminterrato, per quanto l'ambiente che ospita i posti auto coperti, risulti una zona umida e trascurato, non sembra avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti. L'impianto elettrico presente è ridotto all'essenziale. La serranda di ingresso è in metallo ed è azionata meccanicamente da motore elettrico comandato da chiave.                                                                                                                                                                                                                                              |            |         |
| Descrizione:                               | Trattasi di posto auto ubicato al piano seminterrato di un immobile di tipo residenziale (Palazzina "E") facente parte di un condominio (**** Omissis ****), sito nel Comune di Aprilia (LT), C.A.P. 04011, in via Giuseppe Verdi n. 4, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 233 subalterno 18. Si precisa che il posto auto è il numero 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |         |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |         |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |         |
| Stato di occupazione:                      | Alla data del 28/01/2025, corrispondente all'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto, il posto auto risulta libero da oggetti e materiali, ma di accesso e utilizzo dei proprietari. Durante il sopralluogo è stata vista solamente una autovettura che ha occupato parzialmente la superficie del posto auto. Si ricorda invece che l'immobile riferito al lotto 1 (abitazione e cantina) è occupato dai proprietari stessi, ovvero dai coniugi: il sig. **** Omissis **** (C.F.: **** Omissis ****) nato a Napoli (NA) il **** Omissis **** proprietà 1/2, la sig.ra **** Omissis **** (C.F.: **** Omissis ****) nata a Amalfi (SA) il **** Omissis **** proprietà 1/2. |            |         |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI, 4, EDIFICIO E, INTERNO 13, PIANO 3-S1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Latina il 22/12/2008

Reg. gen. 35256 - Reg. part. 7810

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: Notaio Terzi Vittorio

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 21072

N° raccolta: 14628

Note: Trattasi di ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Capitale 70.000,00 € Tasso interesse annuo 5,35% Totale 140.000,00 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per azioni sede di Aprilia, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Atto notarile pubblico, data 19/12/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Anzio (RM), numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/77 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Iscritto a Latina il 25/08/2010

Reg. gen. 22482 - Reg. part. 4892

Quota: 1/2

Importo: € 137.500,02

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

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

Capitale: € 68.750,01

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 119158

N° raccolta: 57

Note: Atto Amministrativo, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A., C.F.: 00410080584, sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto via Diaz, 16 CAP 04100 Latina (LT). Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01. Capitale 68.750,01 € Totale 137.500,02 € Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 1S. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo Iscritto a Latina il 22/04/2022

Reg. gen. 10635 - Reg. part. 1522

Quota: 1/2

Importo: € 66.987,42

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

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

Capitale: € 33.493,71

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/04/2022

N° repertorio: 5020

N° raccolta: 5722

Note: Trattasi di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale 33.493,71 € Totale 66.987,42 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Descrizione: altro Atto, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, data 20/04/2022, codice fiscale 13756881002, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

#### Trascrizioni

- **Atto Giuridico - Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Latina il 08/09/2023

Reg. gen. 23817 - Reg. part. 17844

Quota: 1/1

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

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

Note: Atto Giudiziario, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Latina (LT). Atto Esecutivo o Cautelare, descrizione Verbale di Pignoramento Immobili. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI, 4, EDIFICIO E, PIANO S1

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Latina il 22/12/2008

Reg. gen. 35256 - Reg. part. 7810

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: Notaio Terzi Vittorio

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 21072

N° raccolta: 14628

Note: Trattasi di ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Capitale 70.000,00 € Tasso interesse annuo 5,35% Totale 140.000,00 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per azioni sede di Aprilia, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Atto notarile pubblico, data 19/12/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Anzio (RM), numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/77 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Iscritto a Latina il 25/08/2010

Reg. gen. 22482 - Reg. part. 4892

Quota: 1/2

Importo: € 137.500,02

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

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

Capitale: € 68.750,01

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 119158

N° raccolta: 57

Note: Atto Amministrativo, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A., C.F.: 00410080584, sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto via Diaz, 16 CAP 04100 Latina (LT). Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01. Capitale 68.750,01 € Totale 137.500,02 € Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 1S. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il 22/04/2022

Reg. gen. 10635 - Reg. part. 1522

Quota: 1/2

Importo: € 66.987,42

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

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

Capitale: € 33.493,71

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/04/2022

N° repertorio: 5020

N° raccolta: 5722

Note: Trattasi di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale 33.493,71 € Totale 66.987,42 € Creditore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Roma (RM), domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Descrizione: altro Atto, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, data 20/04/2022, codice fiscale 13756881002, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi n. 4, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

### Trascrizioni

- **Atto Giuridico - Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Latina il 08/09/2023

Reg. gen. 23817 - Reg. part. 17844

Quota: 1/1

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

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

Note: Atto Giudiziario, data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, numero repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Tribunale di Latina, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Latina (LT). Atto Esecutivo o Cautelare, descrizione Verbale di Pignoramento Immobili. Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 13, A2-Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Giuseppe Verdi n. 4, piano 3-S1; - immobile n. 2: Comune di Aprilia (LT), Catasto Fabbricati foglio 68 particella 233 subalterno 18, C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 mq, via Giuseppe Verdi, piano S1. Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.