

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Codice fiscale: 04781291002
00049 - Velletri (RM)

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3225d0a06c437420114259c56c20b4d

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	12

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Enneso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA.3 Serial#: 3226dddb243742011425555550dd

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9.....	20
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	24
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	24
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9.....	25
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2019 del R.G.E.	36

INCARICO

In data 16/08/2019, il sottoscritto Arch. Astarita Vincenzo, [redacted] email: [redacted], PEC: [redacted], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9
- Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Trattasi di un appartamento sito al nono piano di un edificio in linea isolato nel Quartiere Europa nei pressi del grattacielo della Torre Pontina. Il quartiere è una zona residenziale-commerciale che sorge a nord del centro. E' attraversato da ampi viali ed è caratterizzato dalla presenza di villette e palazzi; ospita il centro direzionale cittadino, la chiesa di San Carlo Borromeo e diversi istituti scolastici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Trattasi di parte del lastrico solare di copertura del fabbricato di fatto pavimentato e praticabile anche se nei disegni allegati alla Concessione edilizia è indicato come non praticabile ma accessibile per manutenzione. Vi si accede dalla scala condominiale attraversando un primo tratto condominiale. Attualmente non esiste una delimitazione fisica tra le due parti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226dca9a243742101425b565c50b1d

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Trattasi di un box auto al piano primo seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9
- Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226d8a9e247420114251d585-5b0d

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- Archilletti Luca (Proprietà superficiaria 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

L'appartamento confina:

- Nord: vano scala e altro appartamento
- Altri lati: distacchi su proprietà condominiali

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

- Nord: lastrico condominiale
- Altri lati: distacchi su proprietà condominiali

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

- Nord e Sud altri box
- NE zona condominiale

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 3225dada9e2437421014259266c50b1d

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	9
Loggia	51,00 mq	54,50 mq	0,40	21,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	76,00 mq	81,50 mq	0,15	12,22 mq	0,00 m	10
Totale superficie convenzionale:				12,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2003 al 07/10/2003	COMUNE di LATINA, proprietà per l'area [redacted] diritto di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 330,53 Piano 9
Dal 07/10/2003 al 22/09/2006	COMUNE di LATINA, proprietà per l'area [redacted] proprietà superficiale 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 330,53 Piano 9
Dal 22/09/2006 al 09/11/2015	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [redacted] [redacted], proprietà superficiale 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 18 mq Rendita € 330,53 Piano 9
Dal 09/11/2015 al 27/07/2020	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [redacted] [redacted], proprietà superficiale 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 18 mq Rendita € 330,53 Piano 9

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2003 al 07/10/2003	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [redacted] [redacted], diritto di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 42 Categoria L, Cons. 76m2 Piano 10
Dal 07/10/2003 al 22/09/2006	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [redacted] [redacted], proprietà superficiale 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 42 Categoria L, Cons. 76m2 Piano 10
Dal 22/09/2006 al 27/07/2020	[redacted] proprietà superficiale per 1/1 Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 42 Categoria L, Cons. 76m2 Superficie catastale 18 mq Piano 10

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Seriali: 3226da09e243742101425b56e501d

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2003 al 07/10/2003	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [REDACTED], diritto di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 m2 Rendita € 38,01 Piano S1
Dal 07/10/2003 al 22/09/2006	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [REDACTED], proprietà superficaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 m2 Rendita € 38,01 Piano S1
Dal 22/09/2006 al 09/11/2015	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [REDACTED], proprietà superficaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 38,01 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/07/2020	Comune di Latina, C.F. 00097020598, proprietà per l'area [REDACTED], proprietà superficaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 38,01 Piano S1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	2192	38	1	A2	4	4 vani	96 mq	330,53 €	9	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	2192	42		L		76m2			10	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	2192	18	1	C6	2	16 m2	18 mq	38,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226d4d9e2437a20142b5b55d5b0d

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Particella 2192 sub 1: piano seminterrato
Particella 2192 sub 2: piano seminterrato piloti
Particella 2192 sub 3: vano scala
Particella 2192 sub 40: piano terra
Particella 2192 sub 41: parte lastrico di copertura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Il lastrico solare confina sul lato nord con il lastrico condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Vedi bene 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Non ci sono servitù.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Non ci sono servitù.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Fondazioni: continue in calcestruzzo armato
Esposizione: Sud, Est e Ovest
Altezza interna utile: m 2,70
Strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato
Solai: latero-cementizio
Copertura: piana praticabile pavimentata con marmette di cemento
Pareti esterne ed interne: laterizio
Rivestimenti pareti interne: pittura marmorino lucido
Pavimentazione interna: parquet
Infissi esterni: alluminio con camera d'aria
Infissi interni: legno laccato scorrevoli
Impianto riscaldamento ed acqua sanitaria: autonomo a metano
Acqua calda sanitaria integrata con solare termico
Impianto di condizionamento estivo: unità esterna con split interni
Posto auto: box auto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226dd8de24374201142b585c50b9d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Trattasi di un solaio di copertura impermeabilizzato e pavimentato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Struttura portante in c.a. intelaiata
Pareti perimetrali in laterizio intonacate

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1967 al 28/03/1984	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 28/03/1984 al 08/03/1986	PROPRIETA' PER 1/2 _____ _____ PROPRIETA' PER 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: _____	CORBO	02/10/1967	66624		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		LATINA	10/10/1967			
		ATTO PUBBLICO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		VARCASIA	28/03/1984			
Dal 08/03/1986 al 19/12/2001	_____ CON _____ PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: _____	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		ROMA	16/04/1984			
		RETTIFICA DI INTESTAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		VARCASIA				
		Trascrizione				
Dal 19/12/2001 al 20/12/2001	_____, _____ PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		ROMA				
		ATTO PUBBLICO - CESSIONE VOLONTARIA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		COPPOLA	19/12/2001			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Firmato Da: ASTARTITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226dd9e24372f201142bb665c50dd

Dal 20/12/2001 al 07/10/2003	COMUNE di LATINA, proprietà per l'area [redacted] con sede in [redacted] diritto di superficie Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	ATTO PUBBLICO - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello Claudio	20/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	08/01/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/01/2002	43	
		ATTO PUBBLICO			
Dal 07/10/2003 al 22/09/2006	COMUNE di LATINA proprietà per l'area [redacted] proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MACIARIELLO CLAUDIO	07/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	21/10/2003	28565	18145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	22/10/2003	5389	
		SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/09/2006	[redacted] A, nato [redacted] proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	BELLI PATRIZIA	22/09/2006	132058	3528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	27/09/2006	31456	18411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/09/2006	8007	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Firmato Da: ASTARTITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3226d0d0e21374210142b5b565ca7b6d

- ASTE
TE SNC, PIANO 10
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

codice		Rettificata d
Rogante		Data
Varcasia		08/03/1986

Firmato Da: ASTARITA VINCENTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32265dda9e243742f0142f56565e550bf0

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/12/2001 al 07/10/2003	Comune di Latina, proprietà per l'area [redacted] superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico - Concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello	20/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/01/2002	307	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	03/01/2002	43	
Dal 07/10/2003 al 22/09/2006	Comune di Latina; proprietà per l'area [redacted] [redacted] proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello	07/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006	[redacted], nato a [redacted] proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Belli Patrizia	22/09/2006	132058	3528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/09/2006	31456	18411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/09/2006	8007	SERIE 1T

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Eneaso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 32260d06024374201425b565c50dd

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1967 al 28/03/1984	[REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corbo	02/10/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Latina	10/10/1967	2825	53
		Atto pubblico			
Dal 28/03/1984 al 08/03/1986	[REDACTED] con sede in [REDACTED] Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Varcasia	28/03/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	16/04/1984	19846	
		Rettifica di intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/03/1986 al 19/12/2001	[REDACTED] con sede in Latina Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Varcasia	08/03/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriali: 3226d0a902a374201425b565c0b0d4

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 20/12/2001	██████████ Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Atto pubblico - Cessione volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola	19/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001 al 07/10/2003	Comune di Latina, proprietà per l'area ██████████ con ██████████ proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Atto pubblico - Concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello	20/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/01/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	03/01/2002	43	
Dal 07/10/2003 al 22/09/2006	Comune di Latina, proprietà per l'area ██████████ con ██████████ proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello	07/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/10/2003	28565	18145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	22/10/2003	5389	
Dal 22/09/2006	██████████, nato a ██████████, proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Belli Patrizia	22/09/2006	132058	3528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Firmato Da ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226cd4a9a2437d201f425b566cd0b1d

		Latina	27/09/2006	31456	18411
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/09/2006	8007	SERIE 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 22/09/2006
Reg. gen. 31457 - Reg. part. 7683
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2006
N° repertorio: 132059
N° raccolta: 3529
- **Ipoteca legale** derivante da 300 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 67 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Latina il 13/04/2007
Reg. gen. 16304 - Reg. part. 5886
Quota: 1/1
Importo: € 24.452,00
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.226,00
Data: 13/04/2007

Firmato Da ASTARTA VINCENZO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3226d6da9c24374201164256585c50b9d

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL DLGS 46/99 E DAL DLGS 193/01
Iscritto a LATINA il 19/01/2011
Reg. gen. 1766 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 109.000,72
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.500,36
Data: 19/01/2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 23/03/2019
Reg. gen. 13832 - Reg. part. 2134
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.598,77
Data: 23/03/2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 13/06/2019
Reg. gen. 16292 - Reg. part. 11610
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 22/09/2006
Reg. gen. 31457 - Reg. part. 7683
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: [REDACTED]

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226ddda9e24374201142bb66e6d0b1d

Data: 22/09/2006

N° repertorio: 132059

N° raccolta: 3529

- **Ipoteca legale** derivante da 300 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 67 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Latina il 13/04/2007

Reg. gen. 16304 - Reg. part. 5886

Quota: 1/1

Importo: € 24.452,00

A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.226,00

Data: 13/04/2007

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73

MODIFICATO DAL DLGS 46/99 E DAL DLGS 193/01

Iscritto a LATINA il 19/01/2011

Reg. gen. 1766 - Reg. part. 245

Quota: 1/1

Importo: € 109.000,72

A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.500,36

Data: 19/01/2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 23/03/2019

Reg. gen. 13832 - Reg. part. 2134

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.598,77

Data: 23/03/2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 13/06/2019

Reg. gen. 16292 - Reg. part. 11610

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 22/09/2006
Reg. gen. 31457 - Reg. part. 7683
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2006
N° repertorio: 132059
N° raccolta: 3529
- **Ipoteca legale** derivante da 300 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 67 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Latina il 13/04/2007
Reg. gen. 16304 - Reg. part. 5886
Quota: 1/1
Importo: € 24.452,00
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.226,00
Data: 13/04/2007
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL DLGS 46/99 E DAL DLGS 193/01
Iscritto a LATINA il 19/01/2011
Reg. gen. 1766 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 109.000,72
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.500,36
Data: 19/01/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 23/03/2019
Reg. gen. 13832 - Reg. part. 2134
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.598,77
Data: 23/03/2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 13/06/2019

Reg. gen. 16292 - Reg. part. 11610

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

L'edificio è situato nella zona Centro Direzionale di espansione del PRC del Comune di Latina. La realizzazione è avvenuta nell'ambito del Piano Particolareggiato del quartiere Q2 Europa. La destinazione d'uso del quartiere prevede edifici pubblici, di interesse pubblico e di edilizia residenziale. La rete viaria è in gran parte libera e svincolata da quella pedonale con ampi spazi aperti.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Vedi bene 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Vedi bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

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

Concessione Edilizia n 17/2001

Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n 8/ERP

L'immobile risulta regolare riguardo alle concessioni edilizie.

Dalla visione degli atti non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3225d5da9e243742101425b565e50b1d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

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

Vedi bene 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è previsto il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vedi bene 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

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

Vedi bene 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è previsto il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vedi bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3226d8aee4374201425b555c504d

Da informazioni ottenute dall'Amministratrice del condominio, risulta un importo arretrato non versato di € 7352,52.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Vedi bene 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Vedi bene 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9**
Trattasi di un appartamento sito al nono piano di un edificio in linea isolato nel Quartiere Europa nei pressi del grattacielo della Torre Pontina. Il quartiere è una zona residenziale-commerciale che sorge a nord del centro. E' attraversato da ampi viali ed è caratterizzato dalla presenza di villette e palazzi; ospita il centro direzionale cittadino, la chiesa di San Carlo Borromeo e diversi istituti scolastici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 266.968,31
Per la determinazione del valore unitario di partenza, riferito alla sola superficie commerciale, si effettua una stima per Comparazione Diretta di Mercato (M.C.A.) tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.
Una volta determinato il valore unitario di partenza, si procederà ad una Stima per Apprezamenti e Detrazioni del Valore Medio (S.A.D.)
La Stima S.A.D. adottata nella seconda parte del procedimento, presenta il vantaggio di affidarsi solo al rilievo del bene da stimare e alcuni dati disponibili da terzi soggetti.
Come fonte iniziale vengono utilizzati i prezzi offerti dal mercato immobiliare, ovvero i PREZZI NOTI, in tal proposito si è fatto riferimento al Portale Immobiliare.it, sul quale confluiscono i dati delle varie agenzie immobiliari operanti sul territorio.
I Prezzi Noti vengono poi allineati ai prezzi reali di mercato, moltiplicandoli per il RAPPORTO STRUMENTALE quale espressione del rapporto esistente tra la sommatoria dei prezzi di compravendita reali e dei prezzi offerti.
Una volta determinato il Rapporto Strumentale, vengono esaminati tre beni raffrontabili a quello di stima procedendo poi ad una Stima Monoparametrica per determinare il più

26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3226da9a24374201425b565c50bd

ASTE
GIUDIZIARIE.it

probabile prezzo dell'immobile da stimare in base alla sola superficie commerciale.

Nel nostro caso per determinare il Rapporto Strumentale, metteremo in relazione il prezzo medio unitario espresso dall'OMI con il Prezzo Unitario Medio espresso dal Portale Immobiliare per lo stesso periodo, zona e tipologia, determinando, in questo modo, in maniera più agevole, il Rapporto Strumentale.

Una volta determinato tale valore, vengono esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, individuandone i coefficienti moltiplicativi che permettono di ottenere il più probabile prezzo di mercato del bene in oggetto.

DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO STRUMENTALE:

Si utilizzano venti Prezzi Noti riferiti alla superficie commerciale con riferimento ad immobili, per ubicazioni e caratteristiche raffrontabili.

1° prezzo reale di compravendita: € 150.000		1° prezzo offerta di mercato: € 150.000	
2° " " " "	€ 180.000	2° " " " "	€ 195.000
3° " " " "	€ 230.000	3° " " " "	€ 235.000
4° " " " "	€ 220.000	4° " " " "	€ 255.000
5° " " " "	€ 230.000	5° " " " "	€ 247.000
6° " " " "	€ 145.000	6° " " " "	€ 145.000
7° " " " "	€ 140.000	7° " " " "	€ 140.000
8° " " " "	€ 215.000	8° " " " "	€ 230.000
9° " " " "	€ 175.000	9° " " " "	€ 190.000
10° " " " "	€ 170.000	10° " " " "	€ 170.000
11° " " " "	€ 140.000	11° " " " "	€ 165.000
12° " " " "	€ 300.000	12° " " " "	€ 339.000
13° " " " "	€ 180.000	13° " " " "	€ 180.000
14° " " " "	€ 150.000	14° " " " "	€ 150.000
15° " " " "	€ 240.000	15° " " " "	€ 240.000
16° " " " "	€ 250.000	16° " " " "	€ 265.000
17° " " " "	€ 230.000	17° " " " "	€ 230.000
18° " " " "	€ 160.000	18° " " " "	€ 160.000
19° " " " "	€ 190.000	19° " " " "	€ 190.000
20° " " " "	€ 135.000	20° " " " "	€ 135.000
TOT. € 3.830.000		TOT. € 4.011.000	

Rapporto Strumentale = $3.830 / 4.011 = 0,955$

Prendiamo ora in esame tre beni raffrontabili al bene di stima:

Calcoliamo il prezzo corretto dei tre beni, la media dei tre prezzi corretti fornirà il più probabile valore dell'immobile da stimare in base alla sola superficie commerciale.

Si precisa che essendo le variazioni quantitative riferite alla superficie non di tipo lineare (non esiste proporzionalità diretta tra l'aumento della superficie e il valore corrispondente del prezzo), per la determinazione del valore delle superfici differenziali ci si avvarrà del PREZZO MARGINALE.

Si definisce Prezzo Marginale di una caratteristica, il nuovo prezzo unitario del bene al variare quantitativo dell'unità di misura della stessa caratteristica, presupponendo l'uguaglianza di tutte le altre.

Assumiamo come Prezzo Marginale unitario, il valore minimo al m² dei tre beni esaminati.

Bene n.1

m² commerciali: 94

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 32265da9e24374201426b565c504d

Prezzo Proposto: € 195.000
 Prezzo di Mercato: € 195.000 x 0,955 = € 186.225
 Prezzo Unitario: 186.225 / 94 = € 1.981
 Differenza superficiale col bene di stima: 106 - 94 = 12 m²
 Prezzo Marginale: € 1.934
 Valore differenza: 1.934 x 12 = € 23.208
 Prezzo Corretto: 195.000 + 23.208 = € 218.208

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene n.2
 m² commerciali: 109
 Prezzo Proposto: € 247.000
 Prezzo di Mercato: 247.000 x 0,955 = € 235.885
 Prezzo Unitario: 235.885 / 109 = 2.164
 Differenza superficiale col bene di stima: 106 - 109 = -3 m²
 Prezzo Marginale: € 1.934
 Valore differenza: -(1.934 x 3) = - € 5.802
 Prezzo Corretto: 247.000 - 5.802 = € 241.198

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene n.3
 m² commerciali: 113
 Prezzo Proposto: 230.000
 Prezzo di Mercato: 230.000 x 0,95 = € 218.500
 Prezzo Unitario = 218.500 / 113 = € 1.934
 Differenza superficiale col bene di stima = 106 - 113 = -7 m²
 Prezzo Marginale: € 1.934
 Valore differenza: -(1.934 x 7) = - € 13.538
 Prezzo Corretto: 230.000 - 13.538 = € 216.462

Dalla media dei Prezzi Corretti otteniamo il più probabile Valore di Mercato del bene da stimare in base alla sola superficie commerciale:
 (218.208 + 241.198 + 216.462) / 3 = € 225.290

Andiamo ora a correggere questo valore, commisurato come si è detto alla sola variabile superficiale, analizzando le caratteristiche specifiche del bene.

Le caratteristiche che vengono esaminate sono:

- 1) Caratteristiche Estrinseche / Ambientali
- 2) Caratteristiche Intrinseche
- 3) Caratteristiche Tecnologiche
- 4) Caratteristiche Produttive

Procediamo con l'analisi delle caratteristiche:

1) Caratteristiche Estrinseche / Ambientali	Scarto massimo sul prezzo di mercato +- 15%
- Ubicazione geografica	+/- 1
- Qualificazione infrastrutturale territoriale	+/- 1
- Caratteristiche ambientali / sociali	+/- 2
- Facilità collegamenti	+/- 2
- Salubrità della zona	+/- 2,5
- Livello settoriale della località	+/- 1
- Amenità ambientale	+/- 2
- Parametri urbanistici	+/- 2,5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3226dd49e24374201425b565c50b44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Qualità del contorno +- 1

Analizziamo in maniera analitica i vari aspetti indicati:

- Ubicazione geografica

Situata in zona di espansione del comune di Latina, non distante dal centro della città, vicina alle vie di comunicazione

(1)

- Qualificazione infrastrutturale

Il livello delle infrastrutture territoriali si intende come l'insieme delle attrezzature, opere e spazi pubblici o di pubblico interesse, gli spazi e le opere finalizzati a migliorare la qualità della vita.

La zona circostante l'edificio pur presentando ampie zone non edificate, non risulta però attrezzata in modo adeguato dal punto di vista delle infrastrutture territoriali.

(0)

- Caratteristiche Ambientali - Sociali

L'ambiente circostante presenta caratteristiche di ariosità, data anche la presenza di edifici molto alti, vedi Torre Pontina, che permettono la presenza di ampie zone verdi non definite però urbanisticamente. La disposizione degli edifici e la rete viaria, pur rispondendo ad una pianificazione generale, presenta una certa caoticità che non permette una adeguata fruizione e facilità di interazioni.

(1)

- Facilità collegamenti

L'edificio non è ubicato nella immediata prossimità delle fermate delle autolinee del percorso pubblico sia in direzione del centro città che della stazione FS di Latina Scalo.

La distanza dalla Stazione delle Autolinee di Latina è di circa 700 m.

La stazione FS è raggiungibile con un percorso auto di circa 15-20 minuti.

L'edificio non è distante dai collegamenti stradali extraurbani direzione nord e sud (SS 148)

Si precisa comunque che l'immobile non risulta distante dal centro città, circa 15 min. a piedi.

(1)

- Salubrità

Nelle immediate vicinanze troviamo zone di edilizia aperta ma di alta densità di traffico per la presenza di centri commerciali e di vie di scorrimento importanti.

(1,5)

- Livello settoriale della località

L'edificio risulta leggermente defilato rispetto al Centro Direzionale ed i Grandi centri commerciali della zona.

(0,5)

- Amenità ambientale

L'edificio, come detto in precedenza, è situato in zona semiperiferica, con edilizia varia, con presenza di edifici alti distanziati, grossi centri commerciali e anche piccola edilizia.

Complessivamente ci troviamo in una situazione intermedia tra la città congestionata e la periferia urbana, siamo però in presenza di un ambiente pianificato e non caotico.

(1)

- Parametri urbanistici

L'edificio è situato in zona pianificata urbanisticamente, anche se l'attuazione degli standard (verde attrezzato, attrezzature pubbliche, parcheggi ecc..) risulta carente.

(0)

- Qualità del contorno

La qualità del contorno, anche se legata ad episodi urbani non ben collegati tra di loro in una visione unitaria, può definirsi accettabile.

(0,5)

Otteniamo quindi un coefficiente di incremento del 6,5%

2) Caratteristiche posizionali intrinseche

Scarto massimo sul prezzo di mercato +/- 10%

- Parametri edilizi	+/- 1
- Panoramicità	+/- 1,5
- Prospicienza	+/- 1
- Qualità architettonica	+/- 1
- Luminosità	+/- 1,5
- Qualità e fruibilità dei servizi civili	+/- 2
- Qualità e fruibilità dei servizi commerciali	+/- 2

Analizziamo in maniera analitica i vari aspetti indicati:

- Parametri edilizi

L'altezza dell'appartamento è nella norma, la distribuzione interna è funzionale, le dimensioni degli ambienti appropriate. L'unità dispone di un posto auto box indipendente (bene 3).

(1)

- Panoramicità

Il piano dell'appartamento (nono), e l'esposizione su tre lati, forniscono grande panoramicità.

(1,5)

- Prospicienza

buona

(1)

- Qualità architettonica

buona

(1)

- Luminosità

L'orientamento dell'immobile va da est ad ovest passando per il sud.

Il soggiorno pranzo è esposto ad est.

La presenza del loggiato tutto intorno all'appartamento, diminuisce in parte la luminosità delle camere.

(0,5)

- Qualità e fruibilità dei servizi civili

La zona è dotata di servizi civili, oltre a non distare dal centro cittadino.

(1,5)

- Qualità e fruibilità dei servizi commerciali

Buona dotazione, non distante dal centro commerciale Latinafiori.

(2)

Otteniamo quindi un coefficiente di incremento del 8,5%

3) Caratteristiche tecnologiche

Scarto massimo sul prezzo di mercato +/- 10%

- Livello tecnologico del fabbricato e dei servizi primari e secondari dell'unità abitativa

+/- 2

- Qualità delle finiture

+/- 2,5

- Arredo urbano

+/- 1,5

- Peculiarità fisiche

+/- 1,5

- Peculiarità economiche +- 2,5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Analizziamo in maniera analitica i vari aspetti indicati:

- Livello tecnologico

Il livello tecnologico dell'edificio è in linea con le caratteristiche dell'epoca di costruzione (inizi anni duemila), presenza di videocitofono, antenna centralizzata, solare termico, impianto antincendio del fabbricato, sono fatte salve quindi le più stringenti normative attuali di contenimento dei consumi energetici.

(1)

- Qualità delle finiture

Complessivamente buone, la qualità degli infissi esterni in alluminio non è delle più prestazionali

(1,5)

- Arredo urbano

Non si notano particolari finiture di arredo urbano

(0)

- Peculiarità fisiche

In linea con l'epoca di costruzione del fabbricato, classe energetica D

(0,5)

- Peculiarità economiche

Il livello tecnologico dal punto di vista energetico, buono, ma non in linea con le attuali normative più restrittive non permette sensibili risparmi economici anche in considerazione della presenza di split di condizionamento autonomi.

(1)

Otteniamo quindi un coefficiente di incremento del 4%

4) Caratteristiche produttive

Scarto massimo dal prezzo di mercato +- 2,5%

- Contenimento oneri manutentivi e gestionali +- 0,5

- Rischi reddituali +- 0,5

- Suscettibilità di vendita +- 0,5

- Suscettibilità di locazione +- 0,5

- Regime fiscale +- 0,5

Analizziamo in maniera analitica i vari aspetti indicati:

- Contenimento oneri di manutenzione e gestione

Essendo l'immobile inserito in un grande condominio, con servizi in parte centralizzati, non si prevedono alte spese per gestione e manutenzione

(0)

- Punti 2-4

Trattandosi di immobile acquisito in asta a seguito di esecuzione immobiliare, i vincoli di prezzo, prima casa, rivendita e i requisiti soggettivi, in sede di asta giudiziaria, non trovano applicazione.

L'immobile può quindi essere posto in affitto e in vendita senza limitazioni.

Si ritiene comunque che, essendo l'immobile in diritto di superficie, in caso di affitto o alienazione, sia necessario il riscatto della piena proprietà (importo indicativo 3.000 -5.000€)

Per la suscettibilità di affitto, l'immobile per le sue caratteristiche di finitura e di panoramicità e per la presenza del loggiato, potrebbe, in considerazione dei posti letto disponibili, non

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32264d90e243742011426565550b6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

essere di immediata collocazione sul mercato immobiliare. Per gli stessi motivi la vendita è riservata a persone che ne apprezzino i requisiti particolari.

Si ricorda inoltre, che da ricerca presso l'Archivio delle Concessioni Edilizie del Comune di Latina non è stato riscontrato il Certificato di Agibilità e che non sono disponibili le Certificazioni Impiantistiche. Situazioni che non permettono la stipula di un regolare contratto di affitto

Complessivamente, per le considerazioni fatte attribuiamo un coefficiente di decremento dello 0,5%.

(- 0,5)

Otteniamo quindi un decremento percentuale dello 0,5%

Dalla somma dei vari coefficienti otteniamo il coefficiente complessivo del 18,5%

Rispetto al valore iniziale, otteniamo, per il bene 1 il valore di $\text{€}(225.290 \times 1,185) = \text{€} 266.968,65$
corrispondente ad un prezzo unitario di $\text{€}(266.968,65 / 105,80) = \text{€} 2.523,33$

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10
Trattasi di parte del lastrico solare di copertura del fabbricato di fatto pavimentato e praticabile anche se nei disegni allegati alla Concessione edilizia è indicato come non praticabile ma accessibile per manutenzione. Vi si accede dalla scala condominiale attraversando un primo tratto condominiale. Attualmente non esiste una delimitazione fisica tra le due parti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 42, Categoria L

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

Valore di stima del bene: € 30.835,09

Per la stima in oggetto si fa riferimento alla superficie del lastrico moltiplicato per il coefficiente 0,15 moltiplicato per il valore unitario 2523,33

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1
Trattasi di un box auto al piano primo seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.052,19
Per la stima in oggetto si fa riferimento alla superficie del garage moltiplicato per il coefficiente 0,25 moltiplicato per il valore unitario 2523,33

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9	105,80 mq	2.523,33 €/mq	€ 266.968,31	100,00%	€ 266.968,31
Bene N° 2 - Lastrico solare Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10	12,22 mq	2.523,33 €/mq	€ 30.835,09	100,00%	€ 30.835,09

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226ddae243742101425b565c50bdf

Bene N° 3 - Garage Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1	4,38 mq	2.523,33 €/mq	€ 11.052,19	100,00%	€ 11.052,19
Valore di stima:					€ 308.855,59

Valore di stima: € 308.855,59

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8200,00	€
Differenza tassa di registro tra valore di mercato e valore catastale	21000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,60	%
Riscatto proprietà dell'area	5000,00	€
Mancanza certificato di agibilità e certificazioni impianti	5000,00	€

Valore finale di stima: € 252.359,68

In riferimento al rischio assunto per mancata garanzia, considerata l'età del fabbricato di circa venti anni e il suo buono stato di manutenzione, consideriamo un deprezzamento percentuale del 5,6%.

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.

Gaeta, li 06/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Astarita Vincenzo

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226ddda9e243742f011425b565c50bdc

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n 17 del 24/12/2001 (Aggiornamento al 24/12/2001)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Variante in corso d'opera n 08/ERP del 11/06/2003 (Aggiornamento al 11/06/2003)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Planimetrie allegate alla Variante in corso d'opera (abitazione e lastrico solare) (Aggiornamento al 11/06/2003)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali appartamento, garage (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali appartamento, lastrico solare, garage (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di provenienza appartamento, lastrico solare, garage (Aggiornamento al 22/09/2006)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di Stato di Famiglia (Aggiornamento al 14/07/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta documentazione agibilità (Aggiornamento al 27/01/2004)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 15/04/2021)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 27/05/2021)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto conto spese condominiali (Aggiornamento al 22/04/2021)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Notifiche alle parti

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226dd0a6243742101425b565c550b1d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9
Trattasi di un appartamento sito al nono piano di un edificio in linea isolato nel Quartiere Europa nei pressi del grattacielo della Torre Pontina. Il quartiere è una zona residenziale-commerciale che sorge a nord del centro. E' attraversato da ampi viali ed è caratterizzato dalla presenza di villette e palazzi; ospita il centro direzionale cittadino, la chiesa di San Carlo Borromeo e diversi istituti scolastici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è situato nella zona Centro Direzionale di espansione del PRG del Comune di Latina. La realizzazione è avvenuta nell'ambito del Piano Particolareggiato del quartiere Q2 Europa. La destinazione d'uso del quartiere prevede edifici pubblici, di interesse pubblico e di edilizia residenziale. La rete viaria è in gran parte libera e svincolata da quella pedonale con ampi spazi aperti.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10
Trattasi di parte del lastrico solare di copertura del fabbricato di fatto pavimentato e praticabile anche se nei disegni allegati alla Concessione edilizia è indicato come non praticabile ma accessibile per manutenzione. Vi si accede dalla scala condominiale attraversando un primo tratto condominiale. Attualmente non esiste una delimitazione fisica tra le due parti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 42, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1
Trattasi di un box auto al piano primo seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1

Prezzo base d'asta: € 252.359,68

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322664da9e243742011425b65c50b6d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2019 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.359,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 9		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	105,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al nono piano di un edificio in linea isolato nel Quartiere Europa nei pressi del grattacielo della Torre Pontina. Il quartiere è una zona residenziale-commerciale che sorge a nord del centro. E' attraversato da ampi viali ed è caratterizzato dalla presenza di villette e palazzi; ospita il centro direzionale cittadino, la chiesa di San Carlo Borromeo e diversi istituti scolastici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Archilietti Luca		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Ufente snc, piano 10		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 42, Categoria L	Superficie	12,22 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Trattasi di parte del lastrico solare di copertura del fabbricato di fatto pavimentato e praticabile anche se nei disegni allegati alla Concessione edilizia è indicato come non praticabile ma accessibile per manutenzione. Vi si accede dalla scala condominiale attraversando un primo tratto condominiale. Attualmente non esiste una delimitazione fisica tra le due parti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Archilietti Luca		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Ufente snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriali: 3226dd9a9243742101425b565c50d4d

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2192, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	4,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono		
Descrizione:	Trattasi di un box auto al piano primo seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Archilotti Luca		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32260da9e213742101425b5650501d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 9

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 22/09/2006
Reg. gen. 31457 - Reg. part. 7683
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2006
N° repertorio: 132059
N° raccolta: 3529
- **Ipoteca legale** derivante da 300 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 67 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Latina il 13/04/2007
Reg. gen. 16304 - Reg. part. 5886
Quota: 1/1
Importo: € 24.452,00
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.226,00
Data: 13/04/2007
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL DLGS 46/99 E DAL DLGS 193/01
Iscritto a LATINA il 19/01/2011
Reg. gen. 1766 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 109.000,72
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.500,36
Data: 19/01/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 23/03/2019
Reg. gen. 13832 - Reg. part. 2134
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.598,77
Data: 23/03/2019

Firmato Da ASTARTITA VINCENZO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226dd9e243742101425b565c50b/d

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 13/06/2019

Reg. gen. 16292 - Reg. part. 11610

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO 10

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 22/09/2006

Reg. gen. 31457 - Reg. part. 7683

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 22/09/2006

N° repertorio: 132059

N° raccolta: 3529

- **Ipotecca legale** derivante da 300 Ipotecca legale ai sensi dell'art. 67 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Latina il 13/04/2007

Reg. gen. 16304 - Reg. part. 5886

Quota: 1/1

Importo: € 24.452,00

A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.226,00

Data: 13/04/2007

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL DLGS 46/99 E DAL DLGS 193/01

Iscritto a LATINA il 19/01/2011

Reg. gen. 1766 - Reg. part. 245

Quota: 1/1

Importo: € 109.000,72

A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.500,36

Data: 19/01/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Ennesco Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3225d9a9a2137101142bb5b5c50nd

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 23/03/2019
Reg. gen. 13832 - Reg. part. 2134
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.598,77
Data: 23/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 13/06/2019
Reg. gen. 16292 - Reg. part. 11610
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA UFENTE SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Iscritto a LATINA il 22/09/2006
Reg. gen. 31457 - Reg. part. 7683
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2006
N° repertorio: 132059
N° raccolta: 3529
- **Ipoteca legale** derivante da 300 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 67 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Latina il 13/04/2007
Reg. gen. 16304 - Reg. part. 5886
Quota: 1/1
Importo: € 24.452,00
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.226,00
Data: 13/04/2007

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3226dca9e243742101142b5b5c50b1d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL DLGS 46/99 E DAL DLGS 193/01
Iscritto a LATINA il 19/01/2011
Reg. gen. 1766 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 109.000,72
A favore di EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISCOSSIONE PROV LATINA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.500,36
Data: 19/01/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 23/03/2019
Reg. gen. 13832 - Reg. part. 2134
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.598,77
Data: 23/03/2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 13/06/2019
Reg. gen. 16292 - Reg. part. 11610
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ASTARITA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 Serial#: 32265059624374201142555655505d