

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoni Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	7
Precisazioni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	8
Patti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	9
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	11
Normativa urbanistica .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	12
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2021 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18



## INCARICO

All'udienza del 15.11.2021, il sottoscritto Geom. Agnoni Daniele, con studio in Via Michelangelo Buonarroti, 20 - 04010 - Norma (LT), email g.agnoni@alice.it, PEC daniele.agnoni@geopec.it, Tel. 349 0713493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18.11.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. la zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: soggiorno, 2 disimpegni, 3 camere, 2 bagni, cabina armadio, ripostiglio, portico e corte. Completa la proprietà un locale garage al piano terra. l'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione dei vani principali in parquet, graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti dei bagni. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, e persiane in legno. L'ingresso con portoncino blindato. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. la zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. l'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione del vano principale in ceramica. Le finestre in legno dotate di vetro singolo. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

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



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 Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Risulta depositata Certificato Ipotecario Speciale del 01/02/2021.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Risulta depositata Certificato Ipotecario Speciale del 01/02/2021.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Risulta depositata Certificato Ipotecario Speciale del 01/02/2021



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Risulta depositata Certificato Ipotecario Speciale del 01/02/2021

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T

L'immobile che costituisce il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate Settore Territorio della Provincia di Latina nel comune di Aprilia al: foglio 148 mappale 360 sub 3 confina con:

Nord: Mappale 104;

Sud: Mappale 104;

Est: Mappale 400 sub 1 e distacco su via Aurelio Saffi;

Ovest: Mappale 104;

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T

L'immobile che costituisce il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate Settore Territorio della Provincia di Latina nel comune di Aprilia al: foglio 148 mappale 400 sub 2 confina con:

Nord: Mappale 104;

Sud: Mappale 104;

Est: Mappale 400 sub 1 e distacco su via Aurelio Saffi;

Ovest: Mappale 104;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,97 mq	127,23 mq	1,00	127,23 mq	2,91 m	terrace
Loggia	26,65 mq	26,65 mq	0,40	10,66 mq	0,00 m	terra
Cortile	82,81 mq	82,81 mq	0,18	14,91 mq	0,00 m	terra



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>152,80 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>152,80 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,99 mq	18,97 mq	1,00	18,97 mq	2,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,97 mq</b>		

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	360	3		A2	1	5,5	135 mq	397,67 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	400	2		C6	2	15	18 mq	30,99 €		



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

posa in opera cucina in muratura, chiusura finestra, modifica porta di ingresso, apertura porta verso vano abitazione e realizzazione piccola tettoia esterna

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Accertamenti e Sopralluoghi -

Sopralluogo in data 08.04.2022 presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Custode Giudiziario, con in quale si procedeva all'accesso. si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

- 07.04.2022 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate settore territorio della Provincia di Latina

- 08.09.2022 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Aprilia

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Accertamenti e Sopralluoghi -

Sopralluogo in data 08.04.2022 presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Custode Giudiziario, con in quale si procedeva all'accesso. si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

- 07.04.2022 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate settore territorio della Provincia di Latina

- 08.09.2022 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Aprilia

## PATTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Le condizioni generali dell'immobile sono normali, anche se necessiterebbe di opere di ordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Le condizioni generali dell'immobile sono normali, anche se necessiterebbe di opere di ordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**





Le condizioni generali dell'immobile sono normali, anche se necessiterebbe di opere di ordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Le condizioni generali dell'immobile sono normali, anche se necessiterebbe di opere di ordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'unità immobiliare pignorata presenta una corte comune all'appartamento ed al garage (altra u.i. pignorata)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'unità immobiliare pignorata presenta una corte comune al garage ed all'appartamento (altra u.i. pignorata)

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione.

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in zona periferica a carattere residenziale della città;

La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini

Intonaci, pavimentazione, infissi, rivestimenti in normale stato.

Gli impianti, idrico ed elettrico risultano funzionanti.

la struttura portante mista in cls e solai in latero-cemento

Il pavimento dei vani principali in parquet, graniglia di marmo e ceramica, come i rivestimenti dei bagni.

Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo e persiane in legno.

L'ingresso con portoncino blindato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**



Trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione.

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in zona periferica a carattere residenziale della città;

La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini

Intonaci, pavimentazione, infissi, rivestimenti in normale stato.

Gli impianti, idrico ed elettrico risultano funzionanti.

la struttura portante mista in cls e solai in latero-cemento

Il pavimento dei vani principali in ceramica, come i rivestimenti.

Le finestre in legno dotate di vetro singolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

Risulta depositata Certificato Ipotecario Speciale del 01/02/2021

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

Risulta depositata Certificato Ipotecario Speciale del 01/02/2021

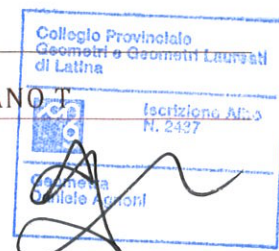
## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

---

#### ***Iscrizioni***



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a roma il 28/11/2000  
Reg. gen. 22654 - Reg. part. 3871  
Importo: € 154.937,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: casalino elio  
Data: 22/11/2000  
N° repertorio: 25654
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a roma il 26/10/2020  
Reg. gen. 22065 - Reg. part. 2803  
Importo: € 154.937,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: casalino elio  
Data: 22/11/2000  
N° repertorio: 25654

#### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a latina il 17/12/2020  
Reg. gen. 1484 - Reg. part. 1105  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a roma il 28/11/2000  
Reg. gen. 22654 - Reg. part. 3871  
Importo: € 154.937,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: casalino elio  
Data: 22/11/2000  
N° repertorio: 25654
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a roma il 26/10/2020



Reg. gen. 22065 - Reg. part. 2803  
Importo: € 154.937,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: casalino elio  
Data: 22/11/2000  
N° repertorio: 25654

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a latina il 17/12/2020  
Reg. gen. 1484 - Reg. part. 1105  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Aprilia, in particolare nella zona agricola

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Aprilia, in particolare nella zona agricola

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, per tale ragione risulta presentata istanza di Condo Edilizio ai sensi della L.47/85 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prot. 952 del 01.02.1986.

Risultano presenti due modelli uno relativo all'abitazione ed al portico e l'altro relativo al garage.

Preso visione della documentazione depositata presso l'UTC Ufficio Condo Edilizio del Comune di Aprilia è emerso che per tale istanza di Condo Edilizio non risulta rilasciato alcun titolo legittimatorio, risultano versati gli importi a titolo di oblazione pari a € 758.000 e € 1.579.000.

In data 26.02.1996 il comune di Aprilia rilascia attestazione di non sussistenza vincoli ai sensi degli art. 32 e 33.

In data 24.10.2000 veniva depositata perizia giurata, in data 23.10.2000 veniva depositata certificazione di idoneità statica.

In data 03.08.2012 il Comune di Aprilia richiede documentazione integrativa che alla data di accesso non risultava integrata.



In sede di sopralluogo il garage e l'appartamento risultano accorpati mediante apertura porta e nel locale garage si rileva un cambio d'uso.

Per tali modifiche è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nella domanda di condono e nella perizia giurata.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, per tale ragione risulta presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prot. 952 del 01.02.1986.

Risultano presenti due modelli uno relativo all'abitazione ed al portico e l'altro relativo al garage.

Preso visione della documentazione depositata presso l'UTC Ufficio Condono Edilizio del Comune di Aprilia è emerso che per tale istanza di Condono Edilizio non risulta rilasciato alcun titolo legittimatorio, risultano versati gli importi a titolo di oblazione pari a £ 758.000 e £ 1.579.000.

In data 26.02.1996 il comune di Aprilia rilascia attestazione di non sussistenza vincoli ai sensi degli art. 32 e 33.

In data 24.10.2000 veniva depositata perizia giurata, in data 23.10.2000 veniva depositata certificazione di idoneità statica.

In data 03.08.2012 il Comune di Aprilia richiede documentazione integrativa che alla data di accesso non risultava integrata.

In sede di sopralluogo il garage e l'appartamento risultano accorpati mediante apertura porta e nel locale garage si rileva un cambio d'uso.

Per tali modifiche è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nella domanda di condono e nella perizia giurata.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



l'u.i. non risulta inserita in un contesto condominiale, le spese vengono ripartite in parti uguali tra i comproprietari.  
non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA AURELIO SAFFI 5, PIANO T**

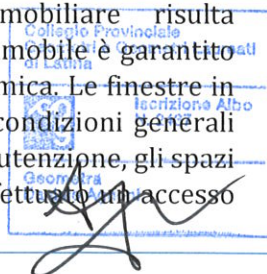
Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

l'u.i. non risulta inserita in un contesto condominiale, le spese vengono ripartite in parti uguali tra i comproprietari.  
non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T**  
L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. la zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: soggiorno, 2 disimpegni, 3 camere, 2 bagni, cabina armadio, ripostiglio, portico e corte. Completa la proprietà un locale garage al piano terra. l'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione dei vani principali in parquet, graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti dei bagni. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, e persiane in legno. L'ingresso con portoncino blindato. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 360, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 134.464,00
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T**  
L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. la zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. l'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione del vano principale in ceramica. Le finestre in legno dotate di vetro singolo. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 400, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.485,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T	152,80 mq	880,00 €/mq	€ 134.464,00	100,00%	€ 134.464,00
Bene N° 2 - Garage Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T	18,97 mq	500,00 €/mq	€ 9.485,00	100,00%	€ 9.485,00
				Valore di stima:	€ 143.949,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Norma, li 18/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Agnori Daniele



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - variazione catastale
- ✓ Altri allegati - documentazione urbanistica





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. la zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: soggiorno, 2 disimpegno, 3 camere, 2 bagni, cabina armadio, ripostiglio, portico e corte. Completa la proprietà un locale garage al piano terra. l'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione dei vani principali in parquet, graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti dei bagni. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, e persiane in legno. L'ingresso con portoncino blindato. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 360, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Aprilia, in particolare nella zona agricola

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. la zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. l'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione del vano principale in ceramica. Le finestre in legno dotate di vetro singolo. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 400, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Aprilia, in particolare nella zona agricola

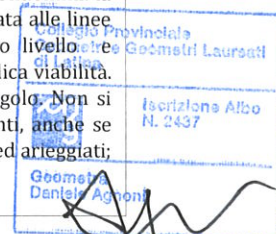


SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 360, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	152,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali dell'immobile sono normali, anche se necessiterebbe di opere di ordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. La zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. L'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: soggiorno, 2 disimpegno, 3 camere, 2 bagni, cabina armadio, ripostiglio, portico e corte. Completa la proprietà un locale garage al piano terra. L'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione dei vani principali in parquet, graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti dei bagni. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, e persiane in legno. L'ingresso con portoncino blindato. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Aurelio Saffi 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 400, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali dell'immobile sono normali, anche se necessiterebbe di opere di ordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Aprilia in località Campo di Carne, via Aurelio Saffi n° 5, in zona periferica a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale ed artigianali con abitazioni singole o minicondomini. La zona risulta urbanizzata completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. L'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. L'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica viabilità. La Pavimentazione del vano principale in ceramica. Le finestre in legno dotate di vetro singolo. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, anche se necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

