
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Zannella Stefano, nel Fallimento 45/2022 - **** Omissis ****

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via S. di Giacomo 22, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Latina (LT) - Via S.di Giacomo 22, piano S1
- [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza disposto su 3 livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Il cespite risulta essere così disposto, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni completa la proprietà n. 3 balconi a livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato effettuato in data 09.03.2023 in presenza del **** Omissis ****, senza l'ausilio delle forze dell'ordine.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Cantina, situata nel piano seminterrato nelle immediate vicinanze del locale garage, ha un accesso unico esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 11/04/2022, è stato omologato decreto di separazione con la sig.ra **** Omissis **** senza coinvolgimento dell'immobile oggetto di esecuzione.

La titolarità dell'immobile si è verificata sin base all'atto di donazione T. Giorgilli Rep. 17969 del 13/12/1990 e successivo atto di donazione G. Celeste Rep 40809 del 02.12.1998.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 11/04/2022, è stato omologato decreto di separazione con la sig.ra **** Omissis **** senza coinvolgimento dell'immobile oggetto di esecuzione.

La titolarità dell'immobile si è verificata sin base all'atto di donazione T. Giorgilli Rep. 17969 del 13/12/1990 e successivo atto di donazione G. Celeste Rep 40809 del 02.12.1998.

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

L'appartamento confina con particella 70, Via di Giacomo, vano scala e sub 12, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Il locale cantina confina con il sub 25, sub 22, particella 172,88,1034 salvo altri.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,53 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	3,00 m	1
Balcone Coperto	12,51 mq	12,51 mq	0.4	5,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,92 mq	4,92 mq	0.25	1,23 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				149,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,23 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il cespite può essere comodamente diviso, ma per il procedimento in essere non si ravvisano le necessità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,80 mq	5,91 mq	1	5,91 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale cantina non risulta essere divisibile in quanto ha una superficie molto piccola.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

[REDACTED]						
						Piano
Totale superficie convenzionale:				15,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/1978 al 20/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,54 Piano T
Dal 20/12/1989 al 10/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,54 Piano T
Dal 10/11/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,99 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 54, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 721,75

		Piano 1
Dal 01/01/1994 al 02/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 02/12/1998 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 144 mq Rendita € 453,19 Piano 1

In catasto è riportato erroneamente il diritto di usufrutto a favore del Sig. **** Omissis **** mentre con atto del Notaio Giuseppe Celeste risultano essere stati trasferiti tutti i diritti dai Sig.ri **** Omissis **** al Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1989 al 20/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,02 Piano S1
Dal 20/12/1989 al 13/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,02 Piano S1
Dal 13/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,02 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 7,64 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 02/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 3,72 Piano S1
Dal 02/12/1998 al 10/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 3,72

		Piano S1
Dal 10/06/2015 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 5 mq Rendita € 3,72 Piano S1



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 22, Zc. 2 Categoria C6
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	212	52	13	2	A2	2	6.5	144 mq	453,19 €	1	
--	-----	----	----	---	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'accesso effettuato ed il raffronto con la planimetria catastale presente in atti, si è verificato che il tramezzo rappresentato in planimetria nella zona soggiorno, allo stato attuale risulta essere stato demolito.

Per effettuare l'aggiornamento catastale ed rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si dovrà presentare una variazione DoCfa, l'onorario tecnico per tale prestazione si può quantificare in € 700, comprensivo dei diritti di presentazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	212	52	26	2	C2	2	4	5 mq	3,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

Corrispondenza catastale

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

Il cespite alla data di accesso risulta essere conforme alla planimetria in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Nessuna precisazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO S1

Nessuna precisazione.

[REDACTED]

Nessuna precisazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

Nessuna precisazione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Non risultano esistenti particolari patti o condizioni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Non risultano esistenti particolari patti o condizioni.

[REDACTED]

Non risultano esistenti particolari patti o condizioni.

[REDACTED]

Non risultano esistenti particolari patti o condizioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

L'appartamento risulta avere un buono stato manutentivo e buone finiture, come anche nel suo complesso il fabbricato di cui ne fa parte.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

La cantina non è stata possibile aprirla in quanto l'esecutato non aveva la chiave di accesso e da quanto ho potuto verificare risulta essere in scarso stato manutentivo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

L'appartamento ha come parti comuni assegnate la corte di accesso (sub 30 b.c.n.c.)dalla Pubblica Via Di Giacomo che oltre a dar l'accesso alla scala area comune d'ingresso condominiale (sub 10 b.c.n.c.)da l'accesso anche al locale garage.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

La cantina ha come parti comuni assegnate la corte di accesso (sub 30 b.c.n.c.) dalla Pubblica Via Di Giacomo che da l'accesso anche al locale garage.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Sull'immobile oggetto di stima non risultano esserci usi civici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Sull'immobile oggetto di stima non risultano esserci usi civici.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Il fabbricato risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive, la struttura risulta essere in C.A., con tamponatura a doppio forato, e rivestimento esterno in cortina con marcapiani in intonaco e pittura al quarzo, la copertura risulta essere a più falde con laterizi, la pavimentazione dell'androne e delle scale risultano essere

in marmo, le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate.

L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al piano Primo ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, nn. 2 bagni e n. 3 balconi, le finiture interne risultano essere, pavimentazione in ceramica, rivestimento di bagni e cucina in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio taglio termico di colore bronzo, nel cespite sono presenti sia l'impianto elettrico, idrico e del gas, nonché anche l'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni, nelle camere e nel soggiorno risultano esserci installati dei split per il condizionamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Il fabbricato risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive, la struttura risulta essere in C.A., con tamponatura a doppio forato, e rivestimento esterno in cortina con marcapiani in intonaco e pittura al quarzo, la copertura risulta essere a più falde con laterizi, la pavimentazione dell'androne e delle scale risultano essere in marmo, le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate.

La cantina non essendo stato possibile effettuare l'accesso il sottoscritto può descrivere esclusivamente la porta di accesso che risulta essere in legno.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

L'immobile risulta essere occupato dal **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

L'immobile risulta essere occupato dal Sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1989 al 13/12/1990	**** Omissis ****	DIVISIONE-VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		T. GIORGILLI	20/12/1989	16322	4896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/01/1990	1118	931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	09/01/1990	226			
Dal 13/12/1990 al 02/12/1998	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		T. GIORGILLI	13/12/1990	17969	5420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		LATINA	12/01/1991	1217	1061
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	02/01/1991	84	
Dal 21/12/1998 al 15/12/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. CELESTE	02/12/1998	40809	9500
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	28/12/1998	2610	15337
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1990 al 02/12/1998	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		T. GIORGILLI	13/12/1990	17969	5420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	12/01/1990	1217	1061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	02/01/1991	84	
Dal 02/12/1998 al 15/12/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****	[REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
 Iscritto a LATINA il 28/11/2013
 Reg. gen. 2758 - Reg. part. 27848
 Quota: 1/1
 Importo: € 391.351,84
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 195.675,92
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 0,00 %
 Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
 Data: 18/11/2013
 N° repertorio: 327
 N° raccolta: 5713
- IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Iscritto a ROMA il 27/03/2018
 Reg. gen. 7514 - Reg. part. 1117
 Importo: € 954.339,78
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 477.169,89
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 0,00 %
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
 Data: 27/03/2018
 N° repertorio: 3064
 N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
 Trascritto a LATINA il 19/07/2022
 Reg. gen. 23721 - Reg. part. 17737
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
 Trascritto a LATINA il 19/07/2022
 Reg. gen. 21423 - Reg. part. 15976
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a LATINA il 28/11/2013
Reg. gen. 2758 - Reg. part. 27848
Importo: € 391.351,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.675,92
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 18/11/2013
N° repertorio: 327
N° raccolta: 5713
- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 27/03/2018
Reg. gen. 7514 - Reg. part. 1117
Importo: € 954.339,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 477.169,89
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 3064
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a LATINA il 19/07/2022
Reg. gen. 23721 - Reg. part. 17737
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a LATINA il 19/07/2022
Reg. gen. 21423 - Reg. part. 15976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 09/12/1987 con D.C.C. 157 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo San Michele.

L'immobile ricade in zona Completamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 09/12/1987 con D.C.C. 157 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo San Michele.

L'immobile ricade in zona Completamento..

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

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

Il fabbricato risulta essere stato edificato in conformità alla Concessione n. 65 del 08.04.1978, successivamente per le opere realizzate in difformità alla predetta Concessione sono state presentate le seguenti domande di Condono Edilizio ai sensi della L 47/85 - prot. 29840 del 10.05.1986 e prot. 044375 del 25.07.1986 che risulta essere state numerate per il procedimento presso il Comune di Latina con i seguenti nn.10003, 11399 e 10045. Da una quanto recuperato presso il Comune di Latina nell'accesso agli atti, il sottoscritto ha verificato i versamenti che sono stati eseguiti a titolo di oblazione è risultano essere completi in base alle superfici dichiarate all'atto della domanda, mentre da rilievi si sono riscontrate degli aumenti delle stesse e pertanto per

la definizione della pratica di condono bisognerà versare al Comune di Latina circa € 2.500,00 a titolo conguaglio di oblazione, oneri concessori ed contributo di urbanizzazione.

Mentre per quanto riguarda gli oneri professionali essendo costituito un lotto comprendente n. 4 beni il costo per le competenze professionali sono complessivo per il lotto n.1 e tutti e 4 i beni in € 8600,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

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

Il fabbricato risulta essere stato edificato in conformità alla Concessione n. 65 del 08.04.1978, successivamente per le opere realizzate in difformità alla predetta Concessione sono state presentate le seguenti domande di Condono Edilizio ai sensi della L 47/85 - prot. 29840 del 10.05.1986 e prot. 044375 del 25.07.1986 che risulta essere state numerate per il procedimento presso il Comune di Latina con i seguenti nn.10003, 11399 e 10045. Da una quanto recuperato presso il Comune di Latina nell'accesso agli atti, il sottoscritto ha verificato i versamenti che sono stati eseguiti a titolo di oblazione è risultano essere completi in base alle superfici dichiarate all'atto della domanda, mentre da rilievi si sono riscontrate degli aumenti delle stesse e pertanto per la definizione della pratica di condono bisognerà versare al Comune di Latina circa € 300,00 a titolo conguaglio di oblazione, oneri concessori ed contributo di urbanizzazione.

Mentre per quanto riguarda gli oneri professionali essendo costituito un lotto comprendente n. 4 beni il costo per le competenze professionali sono complessivo per il lotto n.1 e tutti e 4 i beni in € 8600,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA S. DI GIACOMO 22, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite oggetto di stima risulta far parte di un fabbricato dove non è stato costituito un condominio, le spese condominiali riguardanti la pulizia delle scale e l'illuminazione sono suddivise in parti uguali per gli appartamenti presenti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA S.DI GIACOMO 22, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite oggetto di stima risulta far parte di un fabbricato dove non è stato costituito un condominio, le spese condominiali riguardanti la pulizia delle scale e l'illuminazione sono suddivise in parti uguali per gli appartamenti presenti.

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Mare Ligure n. 21, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza, risulta essere composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno, un balcone coperto a livello ed un posto auto assegnato al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 11/04/2022, è stato omologato decreto di separazione con la sig.ra **** Omissis **** senza coinvolgimento dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONFINI

L'immobile risulta avere i seguenti confini con i relativi Subalterni, 12,10,13,2, salvo modifiche.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,55 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,80 m	1
Balcone	4,38 mq	4,38 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	1
Posto auto scoperto	12,48 mq	12,48 mq	0,25	3,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/2000 al 08/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 08/05/2003 al 15/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 15/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 227,24 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, si precisa che è riportato in visura solo il piano 1° ma nella scheda catastale risulta esserci anche il posto auto al piano terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	277	780	11	2	A2	1	4	87 mq	227,24 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile all'atto dell'accesso risulta essere conforme nella disposizione interna dei vani con la planimetria catastale in atti risulta essere non rappresentato un piccolo tramezzo nella zona cucina.

PRECISAZIONI

L'attuale proprietario dell'immobile risulta essere il sig. **** Omissis **** come risulta dall'atto di donazione a firma del dott. Celeste rep. 81548 Racc. 30778

PATTI

Non risultano esistenti particolari patti o condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta essere in sufficiente/buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta essere inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta avere una pavimentazione in ceramica di media fattura, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio, con tapparelle in PVC, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, il W.C. risulta avere un lavabo, un bidet, un vaso ed un piatto doccia con il relativo box. Il cespite risulta avere un'altezza 2.80 ml.
Completa anche un posto auto scoperto sito al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava essere occupato da un conduttore, successivamente e precisamente in data 17.06.2023 con una mail il curatore mi riferiva che il cespite era stato liberato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/2000 al 08/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Temistocle Giorgilli	27/04/1979	1168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	03/05/1979	5323	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	08/05/1979	3850			
Dal 08/05/2003 al 15/10/2014	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE	08/05/2003	57421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	28/05/2003	2751			

Dal 15/10/2014 al 15/12/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CELESTE	15/10/2014	81548	30778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	04/11/2014		18805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	04/11/2014	11801	

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Equitalia
Iscritto a ROMA il 24/05/2017
Reg. gen. 11666 - Reg. part. 1692
Importo: € 162.460,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.230,49
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: EQUITALIA SERVIZIO RISCOSSIONE SPA
Data: 23/05/2017
N° repertorio: 2294
N° raccolta: 5717
- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 27/03/2018

Reg. gen. 7514 - Reg. part. 1117
Importo: € 954.339,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 477.169,89
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 3064
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a LATINA il 19/07/2022
Reg. gen. 21423 - Reg. part. 15976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 17/07/78 con D.C.C. 25 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo Grappa. L'immobile ricade in zona di Espansione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti al Comune di Latina ed ha riscontrato che il fabbricato risulta essere stato edificato in forza della concessione edilizia n. 221 del 01/10/1192 e successive proroghe prot. 40254 del 20.02.1997, inizio lavori 23.09.1999 e successiva variante n. 179 del 23.09.1999. comunicazione fine lavori presentata in data 06.03.2000 al Comune di Latina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Il base al sopralluogo fatto, alla planimetria catastale depositata presso il Catasto di Latina e la verifica effettuata presso il Comune di Latina, risulta esserci la conformità dello stato dei luoghi con il progetto approvato, ma non della planimetria catastale in quanto alcune finestre ed un piccolo tramezzo presente nella zona cucina non risultano essere graficizzate nella planimetria catastale presente pertanto di necessita di presentare una nuova planimetria catastale mediante la procedura DOCFA ed il costo stimato con i tariffari professionali applicati per una variazione analoga risulta ammontare ad € 700,00 comprensivo di diritti ed eventuali oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

All'atto del sopralluogo l'esecutato mi ha dichiarato che non risulta alcun condominio costituito e che non ci sono spese e/o debiti da saldare.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Latina (LT) - Strada Migliara 43 S.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Serra, attualmente utilizzata come locale deposito, con terreno circostante anch'esso utilizzato come deposito di materiali edili e inerti derivanti da demolizioni.

L'immobile si trova nel Comune di Latina precisamente nella frazione Borgo San Michele, si accede al cespite dalla Strada Migliara 43, si transita su un terreno privato per poi accedere al lotto di terreno con sovrastante serra/deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 11/04/2022, è stato omologato decreto di separazione con la sig.ra **** Omissis **** senza coinvolgimento dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONFINI

Il terreno confina con le seguenti particelle, 118,123, 343 e 1035, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra/Copertura	197,50 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				204,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,00 mq		

Si precisa che il coefficiente attribuito è stato ragionato in merito al valore che potenzialmente sviluppa il bene oggetto di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/08/2013 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Superficie catastale 322 mq Rendita € 183,14 Piano T
Dal 26/06/2014 al 15/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Superficie catastale 322 mq Rendita € 183,14 Piano T
Dal 15/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Rendita € 183,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Superficie catastale 322 mq Rendita € 183,14 Piano T
Dal 03/08/2017 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Superficie catastale 322 mq Rendita € 183,14 Piano T

Il titolare catastale risulta essere quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	212	1038		2	C2	2	197	322 mq	183,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il cespite nella sua forma e disposizione risulta essere conforme alla planimetria in atti.

PRECISAZIONI

All'accesso effettuato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, si è rilevata una servitù di passaggio insistente sulle particelle 117 e 118 non costituita (di fatto ma non di diritto) pedonale e carrabile mediante un primo cancello sulla strada Migliara 43.

PATTI

Non risultano esistenti particolari patti o condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, risulta va essere una struttura metallica con copertura in PVC ad uso deposito di materiali edili, inoltre si è rilevato anche diverso materiale edile nell'area circostante con piccoli cumuli proveniente da demolizione di murature che come riferito dall'esecutato erano stoccati lì per un breve periodo per poi essere conferiti a discarica autorizzata.

PARTI COMUNI

In sede di sopralluogo si è appreso che per accedere al lotto dalla pubblica Strada Migliara 43 si passa su altre particelle tramite un accesso con servitù di fatto ma non di diritto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene in oggetto non si è individuato nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto su cui insiste il fabbricato risulta essere recintato sui 4 lati in parte con paletti e rete, ed in parte con rete da cantiere del tipo forata di colore arancione, inoltre risulta avere una massicciata con misto granulare per gran parte del lotto, mentre la struttura del capannone risulta essere in ferro con platea di fondazione in cls armato (come riferito dall'esecutato), la pavimentazione risulta essere in battuto di cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1983 al 08/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRIMALDI ERRICA	20/01/1983	781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	04/02/1983	449	90
Dal 08/05/2003 al 15/10/2014	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE	08/05/2003	57421	15102
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	06/06/2003		10257
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	28/05/2003	2751	
Dal 15/10/2014 al 15/12/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CELESTE	15/10/2014	81548	30778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	04/11/2014		18805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	04/11/2014	11801			

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Equitalia
Iscritto a ROMA il 24/05/2017
Reg. gen. 11666 - Reg. part. 1692
Importo: € 162.460,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.230,49
Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: EQUITALIA SERVIZIO RISCOSSIONE SPA
Data: 23/05/2017
N° repertorio: 2294
N° raccolta: 5717

- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 27/03/2018
Reg. gen. 7514 - Reg. part. 1117
Importo: € 954.339,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 477.169,89
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 3064
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a LATINA il 19/07/2022
Reg. gen. 21423 - Reg. part. 15976
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 09/12/1987 con D.C.C. 157 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo San Michele.

L'immobile ricade in zona H RURALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta essere stato realizzato in forza di D.I.A. del .01.09.2005 art. 22 del D.P.R. 380/01, art. 1 comma 6 legge 443 del 21.12.2001, mentre la recinzione ed il cancello di accesso risulta essere stato anch'esso realizzato in forza di una D.I.A. del 19.07.2005.

Si precisa che ambedue le pratiche presentate non hanno avuto integrazioni e/o varianti in quanto nell'archivio del comune dall'accesso agli atti da me effettuato non si è reperita ulteriore documentazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile da verifiche effettuate sul posto ed in base alla documentazione reperita presso il Comune di Latina risulta che il progetto presentato prevedeva la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica, mentre sul posto ne insiste solamente n.1 pertanto il progetto doveva essere modificato mediante una presentazione di variante all'elaborato grafico autorizzato tale modifica non risulta essere presente presso l'archivio del Comune di Latina.

Alla luce di quanto su descritto si necessita di presentare una pratica SCIA presso il Comune per legittimare quanto realizzato in difformità al titolo presentato, si ipotizza un costo per la regolarizzazione pari ad € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che non esiste alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via S. di Giacomo 22, piano 1
Appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza disposto su 3 livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il cespite risulta essere così disposto, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni completa la proprietà n. 3 balconi a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 216.500,00
Il valore commerciale del bene è stato attribuito sulla base delle seguenti variabili :
 - Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato di domanda ed offerta.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che complessivo.
Il calcolo del Valore di stima viene effettuato in base al valore di mercato di vendita che risulta essere € 216.383,50 arrotondato per eccesso ad € 216.500,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Latina (LT) - Via S.di Giacomo 22, piano S1
Cantina, situata nel piano seminterrato nelle immediate vicinanze del locale garage, ha un accesso unico esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.500,00
Il valore commerciale del bene è stato attribuito sulla base delle seguenti variabili :
 - Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato di domanda ed offerta.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che complessivo.

Il calcolo del Valore di stima viene effettuato in base al valore di mercato di vendita che risulta essere € 4.284,00.

arrotondato per eccesso a d € 4.500,00.

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Il valore attribuito al cesp te oggetto di stima viene calcolato con una espressione del valore di stima a corpo in quanto avendo una superficie molto esigua e attribuendogli un valore parametrato €/mq, non risulterebbe coerente con le indagine effettuate dal sottoscritto pertanto è stato considerato il valore €/mq 750,00 che attribuisce all'immobile un valore definitivo di € 11.760,00 che rispecchia l'eventuale immissione del cespite nel mercato immobiliare.

Il valore complessivo per la quota di appartenenza risulta essere si € 5880,00 che si arrotonda per eccesso in € 6.000,00

Infine come si evince dalle ricerche in merito alla titolarità del cespite, la quota oggetto di esecuzione risulta essere il 50% giusto atto di donazione del 2014 a firma del dott. G. Celeste.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via S. di Giacomo 22, piano 1	149,23 mq	1.450,00 €/mq	€ 216.383,50	100,00%	€ 216.500,00
Bene N° 2 - Cantina Latina (LT) - Via S.di Giacomo 22, piano S1	5,91 mq	725,00 €/mq	€ 4.284,75	100,00%	€ 4.500,00
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████

Valore di stima: ██████████ Euro 221.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Euro 8.272,72	██████

Valore finale di stima: ██████████ Euro 212.727,28

Il costo inserito per la regolarizzazione relativa alla conclusione della pratica di condono presentata risulta essere stato quantificato dal sottoscritto in ██████████ così di seguito ripartiti:

Oneri, Oblazione Contr.urb.ed interessi legali dal 01.05.86 appartamento quota 1/1 € 2.500,00

██████████

Oneri, Oblazione Contr.urb.ed interessi legali dal 01.05.86 Cantina quota 1/1 € 300,00

██████████

Oneri professionali per la conclusione della pratica relativo ad aggiornamenti catastali, relazioni, elaborati

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Mare Ligure n. 21, piano 1
Appartamento sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza, risulta essere composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno, un balcone coperto a livello ed un posto auto assegnato al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 126.500,00
Il valore commerciale del bene è stato attribuito sulla base delle seguenti variabili :
 - Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato di domanda ed offerta.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che complessivo.
Il valore di stima quantificato in € 126315,00 arrotondato per eccesso in € 126500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Latina (LT) - Strada Mare Ligure n. 21, piano 1	84,21 mq	1.500,00 €/mq	€ 126.315,00	100,00%	€ 126.500,00
				Valore di stima:	€ 126.500,00

Valore di stima: € 126.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo aggiornamento Catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 125.800,00

Il valore finale di stima finale risulta essere al netto dei costi di sistemazione catastale come meglio descritti nell'apposita sezione.

LOTTO 4

- Bene N° 7 - Serra** ubicata a Latina (LT) - Strada Migliara 43 S.n.c., piano T
 Serra, attualmente utilizzata come locale deposito, con terreno circostante anch'esso utilizzato come deposito di materiali edili e inerti derivanti da demolizioni. L'immobile si trova nel Comune di Latina precisamente nella frazione Borgo San Michele, si accede al cespite dalla Strada Migliara 43, si transita su un terreno privato per poi accedere al lotto di terreno con sovrastante serra/deposito.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 51.000,00
 Il valore commerciale del bene è stato attribuito sulla base delle seguenti variabili :
 - Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato di domanda ed offerta.
 Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che complessivo.
 Il valore attribuito al bene oggetto di esecuzione risulta essere di € 250,00 al mq. in quanto è stato espresso in base al valore del terreno circostante con il valore della struttura sovrastante, pertanto il valore del bene risulta essere quantificato in € 51.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Serra Latina (LT) - Strada Migliara 43 S.n.c., piano T	204,00 mq	250,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezzamenti

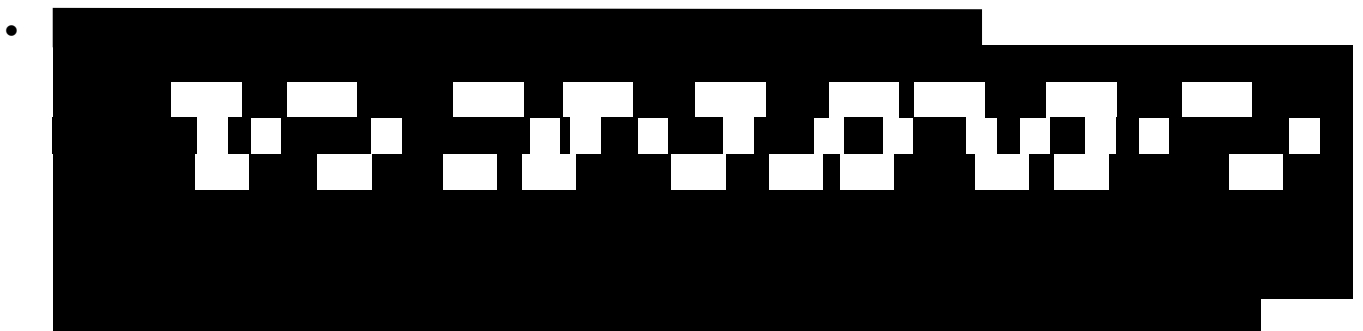
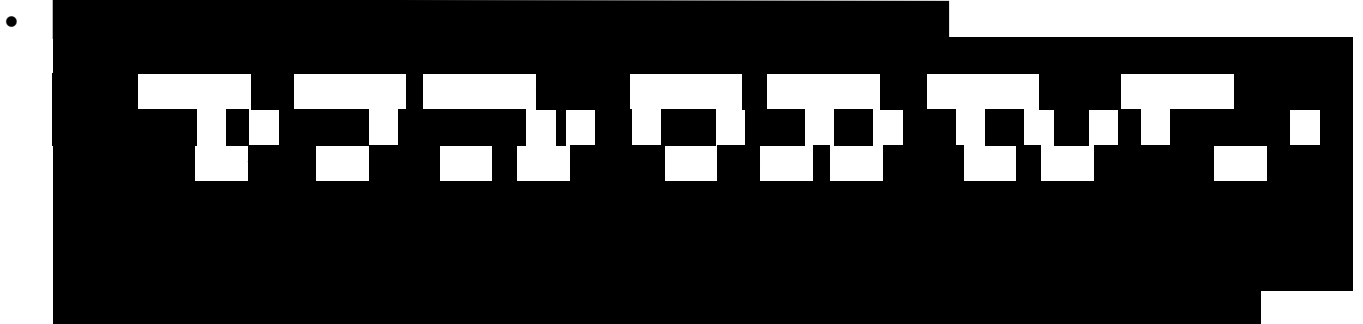
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 47.500,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

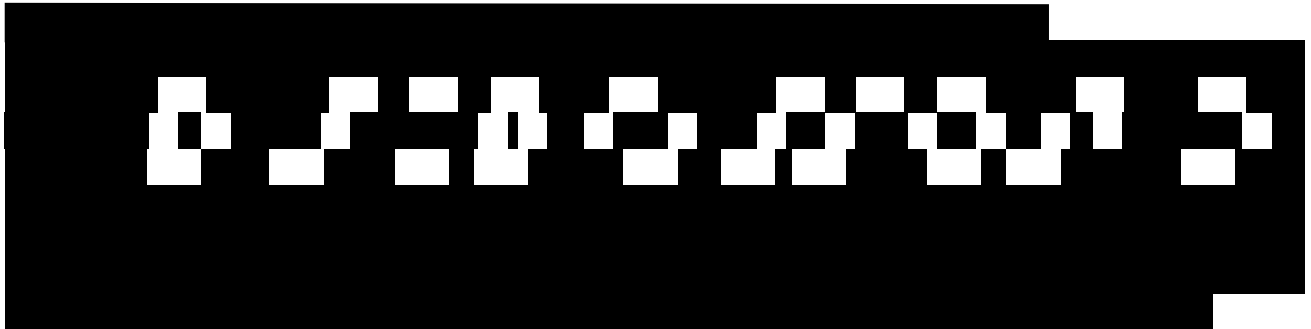
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via S. di Giacomo 22, piano 1
Appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza disposto su 3 livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il cespite risulta essere così disposto, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni completa la proprietà n. 3 balconi a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 09/12/1987 con D.C.C. 157 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo San Michele. L'immobile ricade in zona Completamento.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Latina (LT) - Via S.di Giacomo 22, piano S1
Cantina, situata nel piano seminterrato nelle immediate vicinanze del locale garage, ha un accesso unico esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 09/12/1987 con D.C.C. 157 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo San Michele. L'immobile ricade in zona Completamento..



Prezzo base d'asta:  € 212.727,28



•



LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Mare Ligure n. 21, piano 1
Appartamento sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza, risulta essere composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno, un balcone coperto a livello ed un posto auto assegnato al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 17/07/78 con D.C.C. 25 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo Grappa. L'immobile ricade in zona di Espansione.

Prezzo base d'asta: € 125.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Latina (LT) - Strada Migliara 43 S.n.c., piano T
Serra, attualmente utilizzata come locale deposito, con terreno circostante anch'esso utilizzato come deposito di materiali edili e inerti derivanti da demolizioni. L'immobile si trova nel Comune di Latina precisamente nella frazione Borgo San Michele, si accede al cespite dalla Strada Migliara 43, si transita su un terreno privato per poi accedere al lotto di terreno con sovrastante serra/deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla verifiche effettuate dal sottoscritto il lotto di terreno dove insiste il fabbricato risulta far parte del P.R.G. Comune di Latina approvato con deliberazione del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e successivamente in data 09/12/1987 con D.C.C. 157 veniva approvato il PPE per il Comune di Borgo San Michele. L'immobile ricade in zona H RURALE.

Prezzo base d'asta: € 47.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 45/2022 - ** OMISSIS ******

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: [REDACTED] € 212.727,28

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via S. di Giacomo 22, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	149,23 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta avere un buono stato manutentivo e buone finiture, come anche nel suo complesso il fabbricato di cui ne fa parte.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza disposto su 3 livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il cespite risulta essere così disposto, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni completa la proprietà n. 3 balconi a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via S.di Giacomo 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 52, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	5,91 mq
Stato conservativo:	La cantina non è stata possibile aprirla in quanto l'esecutato non aveva la chiave di accesso e da quanto ho potuto verificare risulta essere in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Cantina, situata nel piano seminterrato nelle immediate vicinanze del locale garage, ha un accesso unico esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal Sig.**** Omissis ****.		

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.800,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Mare Ligure n. 21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 780, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	84,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'atto del sopralluogo risulta essere in sufficiente/buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza, risulta essere composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno, un balcone coperto a livello ed un posto auto assegnato al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.500,00

Bene N° 7 - Serra			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Migliara 43 S.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 1038, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	204,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, risulta va essere una struttura metallica con copertura in PVC ad uso deposito di materiali edili, inoltre si è rilevato anche diverso materiale edile nell'area circostante con piccoli cumuli proveniente da demolizione di murature che come riferito dall'esecutato erano stoccati li per un breve periodo per poi essere conferiti a discarica autorizzata.		
Descrizione:	Serra, attualmente utilizzata come locale deposito, con terreno circostante anch'esso utilizzato come deposito di materiali edili e inerti derivanti da demolizioni. L'immobile si trova nel Comune di Latina precisamente nella frazione Borgo San Michele, si accede al cespite dalla Strada Migliara 43, si transita su un terreno privato per poi accedere al lotto di terreno con sovrastante serra/deposito.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore.