
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 ..	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	20

INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con studio in Via Luigi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2023 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 Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9 (Coord. Geografiche: 41.595514, 12.665096)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.595514, 12.665096)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

L'unità n° 1 - oggetto di stima è un appartamento posto al piano settimo della scala C, distinto con il n. int. 33, oltre ad annessa cantina posta al piano nono, distinta con il n. 8B, confinante con cantina n. 9B sub. 122, cantina n. 7B sub. 112, cortile e lastrico solare; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 267, categoria catastale A/2, classe 3, vani 3, RC euro 302,13, con accesso da Via Carroceto snc;

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

L'unità n° 2 posto auto scoperto sito al piano terra del medesimo corpo di fabbrica, distinto con l'int. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 275, categoria catastale C/6, classe 1, mq. 11, RC euro 19,32, con accesso da Via Carroceto snc;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

confinante con appartamento sub. 114, appartamento sub. 112, vano scala sub. 128.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

confinante con posto auto n.8 sub. 118, posto auto n.9 sub. 108, con area di manovra sub. 132, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,47 mq	43,80 mq	1	43,80 mq	2,70 m	7
Terrazza	20,05 mq	21,05 mq	0,30	6,32 mq	2,70 m	7
Cantina	3,32 mq	4,26 mq	0,40	1,70 mq	2,70 m	9
Totale superficie convenzionale:				51,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,30	3,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,45 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3,45 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 2516, Sub. 267 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 302,13 Piano 7-9
Dal 27/05/2010 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 2516, Sub. 267 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 302,13 Piano 7-9

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 2516, Sub. 275 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 19,32 Piano T
Dal 27/05/2010 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 2516, Sub. 275 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 19,32 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2516	267		A2	3	3	53 mq	302,13 €	7-9	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2516	275		C6	1	11	11 mq	19,32 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo titolo in atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo titolo in atti.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Non si è riscontrata la presenza di patti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Non si è riscontrata la presenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

L'immobile nel complesso è in un buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile nel complesso è in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

L'immobile è ricompreso all'interno di un condominio, le parti comuni sono regolamentate da apposito regolamento.

Le parti comuni sono riconducibili ad aree esterne a verde decorativo e passaggio, oltre vano scale e servizi condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile è ricompreso all'interno di un condominio, le parti comuni sono regolamentate da apposito regolamento.

Le parti comuni sono riconducibili ad aree esterne a verde decorativo e passaggio, oltre vano scale e servizi condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici o espropri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici o espropri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Fondazioni:Fondazioni in CLS (Non è nota la tipologia e la form);
Esposizione: Nord prevalente;
Altezza interna utile: media 2,70m
Str. verticali: C.A.;
Solai:laterocemento;
Copertura:Piana a terrazzo praticabile;
Manto di copertura: strato isolante con sovrastante pavimentazione;
Pareti esterne ed interne: Forati in laterizio;
Pavimentazione interna: Gres porcellanato e parquet;
Infissi esterni ed interni: Infissi e avvolgibili in PVC;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:sottotraccia a norma;
Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Posto auto scoperto,su manto bitumonoso all'interno di un complesso privato, accessibile mediante cancello carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2010 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANFANI MARINA	27/05/2010	59003	17130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/06/2010	9266	15671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	07/06/2010	1T	11989		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2010 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANFANI MARINA	27/05/2010	59003	17130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/06/2010	9266	15671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	07/06/2010	1T	11989		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. TRASCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 5042 Registro Generale 8401

Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 58554/16925 del 22/03/2010
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. ANNOTAZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 8547

Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 58553/16924 del 22/03/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3005 del 2008

3. TRASCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 9266 Registro Generale 15671

Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 59003/17130 del 27/05/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 3652 Registro Generale 15672

Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 59004/17131 del 27/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 730 Registro Generale 4602

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 8898/1 del 07/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 28/09/2022 - Registro Particolare 19013 Registro Generale 25503

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3957 del 07/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. TRASCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 5042 Registro Generale 8401

Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 58554/16925 del 22/03/2010
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. ANNOTAZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 8547

Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 58553/16924 del 22/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3005 del 2008

3. TRASCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 9266 Registro Generale 15671
Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 59003/17130 del 27/05/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 3652 Registro Generale 15672
Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 59004/17131 del 27/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 730 Registro Generale 4602
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 8898/1 del 07/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 28/09/2022 - Registro Particolare 19013 Registro Generale 25503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3957 del 07/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Aprilia (LT) e ricadono in "Zona C sottozona C1 Intensivo" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 45 del 01/07/1998.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Aprilia (LT) e ricadono in "Zona C sottozona C1 Intensivo" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 45 del 01/07/1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è avvenuta mediante i seguenti titoli:

- PDC 94/2007 del 10/07/2007
- D.I.A. prot. 2595 del 19/01/2010;
- D.I.A. in variante prot. 6320 del 04/02/2010.
- Agibilità prot. 13476 del 09/03/2010.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo titolo in atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è avvenuta mediante i seguenti titoli:

- PDC 94/2007 del 10/07/2007
- D.I.A. prot. 2595 del 19/01/2010;
- D.I.A. in variante prot. 6320 del 04/02/2010.
- Agibilità prot. 13476 del 09/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, SCALA C, INTERNO 33, PIANO 7-9

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.000,00

1.TRASCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 5042 Registro Generale 8401 Pubblico ufficiale
FANFANI MARINA Repertorio 58554/16925 del 22/03/2010
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARROCETO 154/H, INTERNO 7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

1.TRASCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 5042 Registro Generale 8401 Pubblico ufficiale
FANFANI MARINA Repertorio 58554/16925 del 22/03/2010
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9
L'unità n° 1 - oggetto di stima è un appartamento posto al piano settimo della scala C, distinto con il n. int. 33, oltre ad annessa cantina posta al piano nono, distinta con il n. 8B, confinante con cantina n. 9B sub. 122, cantina n. 7B sub. 112, cortile e lastrico solare; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 267, categoria catastale A/2, classe 3, vani 3, RC euro 302,13, con accesso da Via Carroceto snc;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2516, Sub. 267, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.004,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T
L'unità n° 2 posto auto scoperto sito al piano terra del medesimo corpo di fabbrica, distinto con l'int. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 275, categoria catastale C/6, classe 1, mq. 11, RC euro 19,32, con accesso da Via Carroceto snc;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2516, Sub. 275, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.590,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9	51,82 mq	2.200,00 €/mq	€ 114.004,00	100,00%	€ 114.004,00
Bene N° 2 - Posto auto Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T	3,45 mq	2.200,00 €/mq	€ 7.590,00	100,00%	€ 7.590,00
				Valore di stima:	€ 121.594,00

Valore di stima: € 120.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	5000,00	€

Valore finale di stima: € 115.000,00

Sono state detratte le spese condominiali insolute per l'importo di € 5.000,00 alla data della valutazione. Si consiglia l'emissione di un certificato da parte dell'amministratore prima della messa in vendita.

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.

Fondi, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita - Rep. 59003 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura fg. 49 part. 2516 sub. 267 di APRILIA (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura fg. 49 part. 2516 sub. 275 di APRILIA (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - fg. 49 part. 2516 sub. 267 (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - fg. 49 part. 2516 sub. 275 (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa - fg. 49 part. 2516 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Elaborato Fotografico (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 11 Google maps - Vista aerea (Aggiornamento al 05/04/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9
L'unità n° 1 - oggetto di stima è un appartamento posto al piano settimo della scala C, distinto con il n. int. 33, oltre ad annessa cantina posta al piano nono, distinta con il n. 8B, confinante con cantina n. 9B sub. 122, cantina n. 7B sub. 112, cortile e lastrico solare; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 267, categoria catastale A/2, classe 3, vani 3, RC euro 302,13, con accesso da Via Carroceto snc; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2516, Sub. 267, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Aprilia (LT) e ricadono in "Zona C sottozona C1 Intensivo" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 45 del 01/07/1998.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T
L'unità n° 2 posto auto scoperto sito al piano terra del medesimo corpo di fabbrica, distinto con l'int. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 275, categoria catastale C/6, classe 1, mq. 11, RC euro 19,32, con accesso da Via Carroceto snc; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2516, Sub. 275, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Aprilia (LT) e ricadono in "Zona C sottozona C1 Intensivo" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 45 del 01/07/1998.

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, scala C, interno 33, piano 7-9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2516, Sub. 267, Categoria A2	Superficie	51,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso è in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'unità n° 1 - oggetto di stima è un appartamento posto al piano settimo della scala C, distinto con il n. int. 33, Oltre ad annessa cantina posta al piano nono, distinta con il n. 8B, confinante con cantina n. 9B sub. 122, cantina n. 7B sub. 112, cortile e lastrico solare; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 267, categoria catastale A/2, classe 3, vani 3, RC euro 302,13, con accesso da Via Carroceto snc;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Carroceto 154/H, interno 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2516, Sub. 275, Categoria C6	Superficie	3,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso è in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'unità n° 2 posto auto scoperto sito al piano terra del medesimo corpo di fabbrica, distinto con l'int. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 49, p.lla 2516, sub. 275, categoria catastale C/6, classe 1, mq. 11, RC euro 19,32, con accesso da Via Carroceto snc;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		