
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

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

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1	8
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	18

Patti	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	29
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	33

Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1.....	35
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.	42
Lotto Unico	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, interno 13, piano 3-S1	44
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Giuseppe Verdi, 4, edificio E, piano S1.....	45

INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

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

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

Si rende noto che la Licenza Edilizia n. 92 del 22/06/1968 è stata rilasciata subordinatamente alla esecuzione dei servizi pubblici e al vincolo delle aree di parcheggio ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765, come riportato nel Parere Favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/05/1968. Quindi il lotto unico è formato dall'appartamento con annessa cantina (bene n. 1) e dal posto auto (bene n. 2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario, in data 07/11/2024 alle ore 17:00, riscontrando che l'immobile era occupato dai proprietari:

L'accesso è stato consentito e il sottoscritto ha potuto effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile. E' stato necessario, al fine di completare i rilievi, tornare presso l'immobile in data 12/11/2024 ore 10:00, in presenza dei proprietari, i quali hanno consentito l'accesso.

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

(verrà trattato nello specifico al bene n. 2).

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

In merito il sottoscritto riferisce che ha sottoposto il quesito al Giudice ricevendo risposta che dispensa l'esperto dalla predisposizione dell'A.P.E..

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

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

Infine si rende noto che, il rilascio della Licenza Edilizia originaria n. 92 del 22/06/1968 per la costruzione della Palazzina "E" è stata subordinata all'esecuzione dei servizi pubblici e al vincolo delle aree di parcheggio ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765 come riportato nel Parere Favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/05/1968 e comunicata con missiva del 25/05/1968 prot. n. 8645 (copia in allegato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario, in data 07/11/2024 alle ore 17:00, riscontrando che l'immobile era occupato dai proprietari:

L'accesso è stato consentito e il sottoscritto ha potuto effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile. E' stato necessario, al fine di completare i rilievi, tornare presso l'immobile in data 12/11/2024 ore 10:00, in presenza dei proprietari, i quali hanno consentito l'accesso (sopralluoghi riferiti al bene 1).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

In prima battuta è stata visionata la "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatta in data 18 settembre 2023 dal Notaio Frediani Viviana, con studio in Piazza Elvio Pertinace, 10 - 12051 Alba (CN), già in atti della presente esecuzione immobiliare n. 198/2023, si rimanda al documento specifico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oltre ad aver effettuato l'ispezione ipotecaria per immobile, sono state eseguite, alla medesima data del 08/02/2025, anche le ispezioni per nominativo

Di seguito si riportano le ulteriori formalità riscontrate:

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

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

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

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

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

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

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

In prima battuta è stata visionata la "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatta in data 18 settembre 2023 dal Notaio Frediani Viviana, con studio in Piazza Elvio Pertinace, 10 - 12051 Alba (CN), già in atti della presente esecuzione immobiliare n. 198/2023, si rimanda al documento specifico.

Successivamente, in data 08/02/2025 il sottoscritto effettuava l'ispezione ipotecaria sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 subalterno 18, rinvenendo le seguenti formalità:

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

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

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

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

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

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

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

Oltre ad aver effettuato l'ispezione ipotecaria per immobile, sono state eseguite, alla medesima data del 08/02/2025, anche le ispezioni per nominativo

Di seguito si riportano le ulteriori formalità riscontrate:

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 07/01/2025 è stata eseguita la visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) foglio 68, particella 233, subalterno 18.

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

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

Attualmente il bene pignorato risulta essere intestato _____ catastalmente per la proprietà di 1/2 e _____ catastalmente per la proprietà di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, derivato dall'Atto Notarile del 27 maggio 1986 Pubblico Ufficiale Dott. Vincenzo Pistilli sede Aprilia (LT) Rep. n. 860, Racc. n. 76, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il girone 08/06/1986 Reg. Gen. n. 7964, Reg. Part. n. 6110.

Sono stati ottenuti i seguenti certificati:

- Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio, stato di famiglia rilasciato in data 15/11/2024

- Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio, stato di famiglia rilasciato in data 15/11/2024

- Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (presso il Comune di Amalfi, rilasciato in data 22/11/2024).

Tali documenti sono in allegato.

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

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Attualmente il bene pignorato risulta essere intestato catastalmente per la proprietà di 1/2 e catastalmente per la proprietà di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, derivato dall'Atto Notarile del 27 maggio 1986 Pubblico Ufficiale Dott. Vincenzo Pistilli sede Aprilia (LT) Rep. n. 860, Racc. n. 76, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il girono 08/06/1986 Reg. Gen. n. 7964, Reg. Part. n. 6110.

Sono stati ottenuti i seguenti certificati:

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

Tali documenti sono in allegato.

CONFINI

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

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

Il complesso confina, a nord-ovest con via Giuseppe Verdi, a nord-est con via G.B Pergolesi, a sud-ovest con via

Toscanini e a sud-est con altro fabbricato adibito a residenziale e commerciale.

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

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

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

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

L'immobile in oggetto, è un posto auto coperto (soggetto a vincolo delle aree di parcheggio ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765) ubicato al piano seminterrato nella palazzina "E" del complesso "Condominio Immobiliare Laziale". Le due palazzine del complesso sono di tipo residenziale.

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

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

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

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

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

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

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	8,96 mq	8,96 mq	1	8,96 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				8,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,96 mq		

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

Il posto auto coperto consiste in una superficie netta di circa 8,96 mq.

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

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

Effettuando un accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Latina, è stata rinvenuta la planimetria del subalterno 18 allegata alla "Denuncia di Variazione n. 7478/81" che identifica chiaramente il posto auto in oggetto e riporta anche delle misure che corrispondono solo in parte alle misure rilevate sul posto.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

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

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

- nel paragrafo degli intestati dell'immobile a pag. 4 risulta erroneamente indicata la data di nascita del sig.

Infine, per chiarire la storia degli intestati dell'immobile, si riporta di seguito quanto riportato nell'Atto di Vendita del 27/05/1986 Rep. n. 860 Racc. n. 76 stipulato dal Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Aprilia, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il giorno 08/06/1986 Reg. Gen. 7964 Reg. Part. 6110 (copia in allegato):

<<.....ARTICOLO 2 - Ai fini della voltura catastale i venditori, in persona come sopra, dichiarano che quanto venduto è pervenuto ai coniugi

giusto atto a rogito Notaio Nicola Pesce di Aprilia in data 21 Gennaio 1977 Rep. N. 103.049 registrato a Latina in data 7 Febbraio 1977 al n. 663, trascritto a Latina il 26 Gennaio 1977 al n. 1165 di Formalità, ai quali era pervenuto per acquisto dalla

con sede in Roma, giusto atto a rogito Notaio Alessandro Marini di Roma in data 7 Novembre 1973, Repertorio n. 34232, registrato a Roma in data 12 Novembre 1973 al n. 13549 Vol. 2167, trascritto a Roma 2 in data 15 Novembre 1973 al n. 27210 di Formalità; in data 31 Ottobre 1985 decedeva in Torino

devolvendosi giusta successione legittima, i diritti pari a un mezzo a lui spettanti sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto, al proprio coniuge per un terzo pro indiviso sulla metà e ai di lui figli per due terzi pro indiviso sulla metà (denuncia di

successione registrata a Torino al n. 45 vol. 5828), risultando così titolari dell'immobile di cui sopra,

in ragione di quattro sestimi pro indiviso, in ragione di un sesto pro indiviso e in ragione di un sesto pro indiviso.>>

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1985 al 27/05/1986		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 233, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Piano S1
Dal 27/05/1986 al 27/05/1986		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 233, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Piano S1
Dal 27/05/1986 al 18/11/1993		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 233, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Piano S1
Dal 27/05/1986 al 10/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 233, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 1.756,00 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 27/05/1986		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 233, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq
Dal 18/11/1993 al 31/10/1985		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 233, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Piano S1

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

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

- nel paragrafo degli intestati dell'immobile a pag. 4 risulta erroneamente indicata la data di nascita del sig.

Infine, per chiarire la storia degli intestati dell'immobile, si riporta di seguito quanto riportato nell'Atto di Vendita del 27/05/1986 Rep. n. 860 Racc. n. 76 stipulato dal Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Aprilia, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Latina il giorno 08/06/1986 Reg. Gen. 7964 Reg. Part. 6110 (copia in allegato):

<<.....ARTICOLO 2 - Ai fini della voltura catastale i venditori, in persona come sopra, dichiarano che quanto venduto è pervenuto ai coniugi

giusto atto a rogito Notaio Nicola Pesce di Aprilia in data 21 Gennaio 1977 Rep. N. 103.049 registrato a Latina in data 7 Febbraio 1977 al n. 663, trascritto a Latina il 26

Gennaio 1977 al n. 1165 di Formalità, ai quali era pervenuto per acquisto dalla
 con sede in Roma, giusto atto a rogito Notaio Alessandro Marini di Roma in data 7
 Novembre 1973, Repertorio n. 34232, registrato a Roma in data 12 Novembre 1973 al n. 13549 Vol. 2167,
 trascritto a Roma 2 in data 15 Novembre 1973 al n. 27210 di Formalità; in data 31 Ottobre 1985 decedeva in
 Torino devolvendosi giusta successione legittima, i diritti pari a un mezzo a lui spettanti sulla
 porzione immobiliare oggetto del presente atto, al proprio coniuge per un terzo pro indiviso
 sulla metà e ai di lui figli per due terzi pro indiviso sulla metà (denuncia di
 successione registrata a Torino al n. 45 vol. 5828), risultando così titolari dell'immobile di cui sopra,
 in ragione di quattro sestimi pro indiviso, in ragione di un sesto pro indiviso e in
 ragione di un sesto pro indiviso.>>

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	68	233	13		A2	2	6 vani	101 mq	511,29 €	3-S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- non esiste più la porta tra il soggiorno e la cucina;
 - non esiste più la finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto (W.C. 02);
 - la porta finestra nella camera da letto 01 è spostata maggiormente verso il divisorio con il W.C. 02;
 - la porta finestra della camera da letto 02 è spostata maggiormente verso il divisorio del soggiorno.
- Sembrerebbe, a detta degli occupanti, che la chiusura della porta tra il soggiorno e la cucina, la chiusura della finestra nel disimpegno tra la cucina e il bagnetto siano stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

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

(seicento euro) oltre agli accessori di fatturazione previsti per legge, gli oneri da riconoscere al Catasto per la presentazione del Docfa (procedura di aggiornamento catastale), stimato in 50 € (cinquanta euro) per unità immobiliare.

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

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

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

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Provincia di Latina (LT) è stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi, rinvenendo la "Denuncia di Variazione n. 7478/81" con allegata planimetria del subalterno 18. In tale planimetria viene identificato il subalterno 18 (posto auto coperto), riportando anche delle misure (2,60 m x 3,70 m) che corrispondono solo in parte con quelle misurate sul posto (circa 2,56 m x 3,50 m, ottenendo una superficie di circa 8,96 mq).

PRECISAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa inoltre che, la Licenza Edilizia n. 92 del 22/06/1968 relativa alla costruzione della Palazzina "E" (in cui fanno parte i beni pignorati nella presente Esecuzione) è stata rilasciata a seguito del Parere Favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/05/1968 subordinando il rilascio della Licenza di costruzione all'esecuzione dei servizi pubblici e al vincolo delle aree di parcheggio ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765.

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

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

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

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

Si precisa che sul posto non è stata evidenziata alcuna segnaletica a terra che delimita i posti auto, riferendoci

in particolare al posto auto n. 7 oggetto della presente esecuzione immobiliare, quindi le quote riportate nella pianta in allegato sono puramente indicative, ipotizzando che la delimitazione sia posta alla distanza media tra i pilastri.

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

Inoltre si precisa che in merito al posto auto coperto (subalterno 18) è stata rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio la "Denuncia di Variazione n. 7478/81" con allegata planimetria, che identifica chiaramente il posto auto oggetto della presente Esecuzione, riporta anche le misure che corrispondono solo in parte alle misure rilevate sul posto.

Infine si riferisce che, la Licenza Edilizia n. 92 del 22/06/1968 relativa alla costruzione della Palazzina "E" (in cui fanno parte i beni pignorati nella presente Esecuzione) è stata rilasciata a seguito del Parere Favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/05/1968 subordinando il rilascio della Licenza di costruzione all'esecuzione dei servizi pubblici e al vincolo delle aree di parcheggio ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765.

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

PATTI

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

Nulla da segnalare.

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

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

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

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

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

In una porzione della parete perimetrale parte alta e sull'intradosso solaio del soggiorno, è stato osservato un evidente degrado della rifinitura dell'intonaco, probabilmente dovuto a delle infiltrazioni che sembrerebbero risolte.

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

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

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

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

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

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

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

$I_{dn} = 0,03A$, un interruttore magnetotermico 2P C16, un interruttore magnetotermico 2P C10.

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

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

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

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

L'impianto elettrico presente è ridotto all'essenziale.

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

PARTI COMUNI

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

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

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

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

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Dalle verifiche effettuate sembrano non esserci evidenze da segnalare.

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

Dalle verifiche effettuate sembra non esserci evidenze da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano terzo (attico) con annessa cantina al piano seminterrato della palazzina "E" di un complesso immobiliare costituito da n. 2 palazzine, sito in Aprilia (LT) via Giuseppe Verdi denominato "Condominio Immobiliare Laziale", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio 68 particella 233 subalterno 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

$I_{dn} = 0,03A$, un interruttore magnetotermico 2P C16 e un interruttore magnetotermico 2P C10.

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

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

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

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

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

Come detto la palazzina "E", cui fanno parte sia l'appartamento (bene n. 1) e sia il posto auto coperto (bene n. 2) oggetto della presente Esecuzione, è parte di un complesso, e lo stesso complesso è orientato con il lato maggiore parallelamente la via Giuseppe Verdi verso nord-ovest, quindi il posto auto segue la direzione della via G.B. Pergolesi a nord-est.

Come già descritto in altro paragrafo, il posto auto si trova in un'ambiente che ospita altri posti auto di altre proprietà. Il posto auto oggetto della presente esecuzione immobiliare è indicato con il n. 7, ubicato accanto al numero 6. Tale ambiente presenta anche un'area di manovra degli autoveicoli; l'altezza utile interna è stata misurata durante il sopralluogo ed è risultata pari a circa 3,00 m.

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data del 28/01/2025, corrispondente all'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile è occupato dai proprietari stessi, ovvero