

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Filippi Fabio Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 430/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa	3
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 17/04/2019, il sottoscritto Arch. Filippi Fabio Massimo, con studio in Via Martiri del Lavoro, 6 - 04010 - Norma (LT), email studiofilippiarchitetto@gmail.com, PEC fabiomassimo.filippi@archiworldpec.it, Tel. 3738711139, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Bruxelles, 5, piano Terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, 3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, 9, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA BRUXELLES, 5, PIANO TERRA

Locale al Piano Terra adibito a Negozio, distinto con il n.15, F.70 P.lla 114 sub 21, con ampia vetrata d'ingresso e con bagno interno.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA BELGIO, 3, PIANO TERRA

Locale al Piano Terra adibito a Negozio, distinto con il n.19, F.70 P.lla 110 sub 19, con ampia vetrata d'ingresso e con bagno interno.

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA BELGIO, 9, PIANO TERRA

Locale al Piano Terra adibito a Negozio, distinto con il n.12, F.70 P.lla 110 sub 44, con ampia vetrata d'ingresso e con bagno interno.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA BELGIO, PIANO TERRA

N. 4 posti auto, distinti con i n.65 - 67 - 75 - 77. Ubicati nel Piazzale antistante il negozio n.12 via Belgio, 9 - Aprilia.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Bruxelles, 5, piano Terra

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 esecutati:

- [REDACTED]
C. [REDACTED]
V. [REDACTED]
C. [REDACTED]
N. [REDACTED]



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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto Pubblico del 14/01/1994 trascrizione in atti dal 24/01/1994 - Repertorio n.15614 Racc. n.7447
Notaio [REDACTED] a.

CONFINI

L'Immobile confina con il marciapiede della strada Via Bruxelles, atrio Scala D e Prop. Centro Sanitario n.17 ai lati, nella parte posteriore con il locale negozio contraddistinto con il n.18.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	56,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	[REDACTED] c. 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 114, Sub. 21 Categoria C1 Cl. 6, Cons. 51 Rendita € 2.172,99 Piano Terra

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Qualità	
	70	114	21		C1	6	51 mq	60 mq	2172,99 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato dagli aventi titolo, ed è in uno stato di buona manutenzione, necessita di un rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari (Bagno), oltre alle tinteggiature.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ubicato al piano terra e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, si presenta in condizioni statiche sufficienti e in condizioni di sufficiente manutenzione. Gli impianti presenti non sono funzionanti e in un insufficiente stato di mantenimento.

ESPOSIZIONE:

- a Nord con un altro locale negozio n.18;
- a Est con il locale negozio n.17;
- a Ovest l'atrio della scala "D";
- a Sud l'Ingresso e la strada principale;

ALTEZZA INTERNA: l'altezza netta utile dell'immobile è di m. 3,20;

STRUTTURA VERTICALE: in Cemento Armato;

SOLAI: in latero cemento;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: murature perimetrali in laterizio con finiture esterne ad intonaco con tinteggiatura; tramezzature interne con forato intonacate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in ceramica e rivestimenti in gres;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: porte interne in legno; portone ingresso in alluminio con vetrata e serranda;

IMPIANTI:

- impianto elettrico di tipo civile funzionante (ma da rivedere);
- impianti idrico e fognario funzionanti ed allacciati alla rete pubblica (ma da rivedere);
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento NON SONO PRESENTI;

SOFFITTO: Piano intonacato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento degli accessi all'immobile pignorato, effettuato il rilievo fotografico, si è potuto effettuare l'accesso e verificare lo stato dei luoghi, e, prendere visione della consistenza fisica dei luoghi, in cui lo stesso risultava libero e non occupato da qualche tempo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/01/1994 al 07/10/2019	[REDACTED] proprietà 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI PROPRIETÀ			
		[REDACTED] Giovanni Notaio	14/01/1994	15614	7447
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/02/1994	1831	1372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/01/1994				

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.

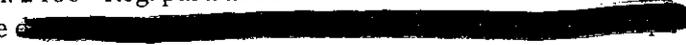
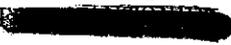
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo Contratto
Iscritto a Latina il 07/08/1990
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 2331
Importo: € 8.930.419,21
[REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Rinnovo Ipoteca
Iscritto a Latina il 15/07/2010
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 4307
Importo: € 8.930.419,21
[REDACTED]

Trascrizioni

- **Ipoteca Legale**
Trascritto a Latina il 09/02/2016
Reg. gen. 2460 - Reg. part. 1839
A favore 
Contro 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile adibito in Locale Negozio Piano Terra distinto con il n. 15, distinto in Catasto del Comune di Aprilia al Foglio n.70 Particella n. 114 sub 21 ricadente in "Piano di Zona 167 - Piano edilizia Economico e Popolare - 3° Comprensorio", come risulta dalla Cartografia del PRG.

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.

- Concessione a Costruire n.73/88 -0 del 20/12/1988;
- Concessione a Costruire n.73/88 -0-bis del 10/01/1990 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0- del 10/01/1990;
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-bis del 24/04/1991 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-Ter del 12/01/1993 (posti auto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, 3, piano Terra

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 esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto Pubblico del 14/01/1994 trascrizione in atti dal 24/01/1994 - Repertorio n.15614 Racc. n.7447
Notaio **[REDACTED]**

CONFINI

L'Immobile confina con il marciapiede laterale e davanti, nella parte posteriore con il locale negozio contraddistinto con il n.20, lateralmente con altro negozio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	53,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	FOGLIO [REDACTED] 953 [REDACTED] 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 110, Sub. 49 Categoria C1 Cl.6, Cons. 59 Rendita € 2.513,85 Piano Terra

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Griffate	
	70	110	49		C1	6	59 mq	59 mq	2513,85 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato dal proprietario, ed è in uno stato di buona manutenzione, attualmente risulta usufruito da una Associazione della Chiesa Pentacostale con contratto di comodato d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ubicato al piano terra e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.



10/1/20

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, si presenta in condizioni statiche sufficienti e in condizioni di sufficiente manutenzione. Gli impianti presenti non sono funzionanti e in un insufficiente stato di mantenimento.

ESPOSIZIONE:

- a Nord con un altro locale negozio n.20;
- a Est con altro locale negozio;
- a Ovest strada e marciapiede;
- a Sud l'Ingresso e la strada;

ALTEZZA INTERNA: l'altezza netta utile dell'immobile è di m. 3,00;

STRUTTURA VERTICALE: in Cemento Armato;

SOLAI: in latero cemento;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: murature perimetrali in laterizio con finiture esterne ad intonaco con tinteggiatura; tramezzature interne con forato intonacate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in ceramica e rivestimenti in gres;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: porte interne in legno; portone ingresso in alluminio con vetrata e serranda;

IMPIANTI:

- impianto elettrico di tipo civile funzionante (ma da rivedere);
- impianti idrico e fognario funzionanti ed allacciati alla rete pubblica (ma da rivedere);
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento NON SONO PRESENTI;

SOFFITTO: Piano intonacato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/02/2010
- Rilascio: 05/02/2010

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento degli accessi all'immobile pignorato, effettuato il rilievo fotografico, si è potuto verificare lo stato dei luoghi, e, prendere visione della consistenza dei luoghi, in cui lo stesso risultava occupato da qualche tempo dall'Attività Religiosa della Chiesa Pentacostale, con contratto di comodato d'uso, da cui si evince il rinnovo contrattuale tacitamente di anno in anno.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	[REDACTED] proprietà 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Notaio E. [REDACTED] Giovanni	14/01/1994	15614	7447
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/02/1994	1831	1372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	24/01/1994		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo Contratto
Iscritto a Latina il 07/08/1990
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 2331
Importo: € 8.930.419,21
A favore della SOCIETÀ DI [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Rinnovo Ipoteca
Iscritto a Latina il 15/07/2010
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 4307
Importo: € 8.930.419,21
A favore della SOCIETÀ DI [REDACTED]

Trascrizioni

- **Ipoteca Legale**

Trascritto a Latina il 09/02/2016

Reg. gen. 2460 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

[REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile adibito in Locale Negozio Piano Terra distinto con il n.19, distinto in Catasto del Comune di Aprilia al Foglio n.70 Particella n. 110 sub 49 ricadente in "Piano di Zona 167 - Piano edilizia Economico e Popolare - 3° Comprensorio", come risulta dalla Cartografia del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Concessione a Costruire n.73/88 -0 del 20/12/1988;
- Concessione a Costruire n.73/88 -0-bis del 10/01/1990 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0- del 10/01/1990;
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-bis del 24/04/1991 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-Ter del 12/01/1993 (posti auto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, 9, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto Pubblico del 14/01/1994 trascrizione in atti dal 24/01/1994 - Repertorio n.15614 Racc. n.7447

[REDACTED] G. in Roma

CONFINI

L'Immobile confina davanti con il portico, ai lati con i negozi n.10 e 14, nella parte posteriore con il locale negozio contraddistinto con il n.11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	53,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 110, Sub. 44 Categoria C1 Cl.6, Cons. 51 Rendita € 2.172,99 Piano Terra

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	110	44		C1	6	51 mq	60 mq	2172,99 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato dagli aventi titolo, ed è in uno stato di buona manutenzione, necessita di un rifacimento degli impianti elettrici, idrici e fognari (Bagno), oltre alle tinteggiature.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ubicato al piano terra e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, si presenta in condizioni statiche sufficienti e in condizioni di sufficiente manutenzione. Gli impianti presenti non sono funzionanti e in un insufficiente stato di mantenimento.

ESPOSIZIONE:

- a Nord con marciapiede e la strada;
- a Est con locale negozio n.10;
- a Ovest con negozio n.14;
- a Sud con altro locale negozio n.11;

ALTEZZA INTERNA: l'altezza netta utile dell'immobile è di m. 3,00;

STRUTTURA VERTICALE: in Cemento Armato;

SOLAI: in latero cemento;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: murature perimetrali in laterizio con finiture esterne ad intonaco con tinteggiatura; tramezzature interne con forato intonacate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in ceramica e rivestimenti in gres;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: porte interne in legno; portone ingresso in alluminio con vetrata e serranda;

IMPIANTI:

- impianto elettrico di tipo civile funzionante (ma da rivedere);
- impianti idrico e fognario funzionanti ed allacciati alla rete pubblica (ma da rivedere);
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento NON SONO PRESENTI;

SOFFITTO: Piano intonacato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento degli accessi all'immobile pignorato, effettuato il rilievo fotografico, si è potuto effettuare l'accesso e verificare lo stato dei luoghi, e, prendere visione della consistenza fisica dei luoghi, in cui lo stesso risultava libero e non occupato da qualche tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	[REDACTED] proprietà 1000/1000. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Notaio [REDACTED] Giovanni	14/01/1994	15614	7447



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	01/02/1994	1831	1372
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/01/1994		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo Contratto
Iscritto a Latina il 07/08/1990
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 2331
Importo: € 8.930.419,21
A.C. [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Rinnovo Ipoteca
Iscritto a Latina il 15/07/2010
Reg. gen. 19045 - Reg. part. 4307
Importo: € 8.930.419,21
A.C. [REDACTED]

Trascrizioni

- **Ipoteca Legale**
Trascritto a Latina il 09/02/2016
Reg. gen. 2460 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
A.C. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile adibito in Locale Negozio Piano Terra distinto con il n.12, distinto in Catasto del Comune di Aprilia al Foglio n.70 Particella n. 110 sub 44 ricadente in "Piano di Zona 167 - Piano edilizia Economico e Popolare - 3° Comprensorio", come risulta dalla Cartografia del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Concessione a Costruire n.73/88 -0 del 20/12/1988;
- Concessione a Costruire n.73/88 -0-bis del 10/01/1990 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0- del 10/01/1990;
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-bis del 24/04/1991 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-Ter del 12/01/1993 (posti auto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, piano Terra

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 esecutati:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Codice fiscale

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto Pubblico del 14/01/1994 trascrizione in atti dal 24/01/1994 - Repertorio n.15614 Racc. n.7447

CONFINI

I quattro posti auto confinano con l'Edificio e con il marciapiede dove è ubicato il negozio n. 12, con altri posti auto e con via Belgio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto n.65	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto n.67	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto n.75	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto n.77	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 4 posti auto all'aperto, però con difficoltà nella definizione dell'ubicazione esatta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 110, Sub. 329

	proprietà 1000/1000.	Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 21,07 Piano Terra
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	a 3 età 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 110, Sub. 331 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 21,07 Piano Terra
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	 a	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 110, Sub. 338 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 21,07 Piano Terra
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	a 3 età 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 110, Sub. 340 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 21,07 Piano Terra

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	110	329		PA	1	12 mq	13 mq	21,07 €	T	
	70	110	331		PA	1	12 mq	13 mq	21,07 €	T	
	70	110	340		PA	1	12 mq	13 mq	21,07 €	T	
	70	110	338		PA	1	12 mq	13 mq	21,07 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale perchè non trovata e stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile risulta ad oggi non utilizzato dagli aventi titolo, ed è in uno stato di accesso libero non essendo delimitato con le dovute segnalazioni in cui si evince che è una Proprietà Privata.



PARTI COMUNI

I posti auto all'aperto sono soggetti a passaggi in comune con altri posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I posti auto scoperti sono su area comune con altri posti ed il luogo è asfaltato con bitume catramoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile Posti Auto Scoperti oggetto di stima risultano alla data odierna occupati da vari utenti, dato che non sono segnalati che sono proprietà privata e destinati a specifici usufruttori.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/01/1994 al 18/10/2019	[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] K, proprietà 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Vendita			
		[REDACTED]	14/01/1994	15614	7447
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/02/1994	1831	1372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	24/01/1994		



21/03/00

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo Contratto

Iscritto a Latina il 07/08/1990

Reg. gen. 2331 - Reg. part. 2331

Importo: € 8.930.419,21

_____ A

- **Ipoteca Legale** derivante da Rinnovo Ipoteca

Iscritto a Latina il 15/07/2010

Reg. gen. 19045 - Reg. part. 4307

Importo: € 8.930.419,21

_____ A

Trascrizioni

- **Ipoteca Legale**

Trascritto a Latina il 09/02/2016

Reg. gen. 2460 - Reg. part. 1839

_____ A

NORMATIVA URBANISTICA

I Posti Auto, distinti in Catasto del Comune di Aprilia al Foglio n.70 Particella n. 110 sub 329,331,338,340 ricadono in "Piano di Zona 167 - Piano edilizia Economico e Popolare - 3° Comprensorio" del P.R.G., come risulta dalla Cartografia del PRG.

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. L'immobile risulta agibile.

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 risulta agibile.

- Concessione a Costruire n.73/88 -0 del 20/12/1988;
- Concessione a Costruire n.73/88 -0-bis del 10/01/1990 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0- del 10/01/1990;
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-bis del 24/04/1991 (variante)
- Concessione a Costruire n.2/90 -0-Ter del 12/01/1993 (posti auto)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 -** Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Bruxelles, 5, piano Terra
Locale al Piano Terra adibito a Negozio, distinto con il n.15, F.70 P.lla 114 sub 21, con ampia vetrata d'ingresso e con bagno interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 114, Sub. 21, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.000,00

Il Valore unitario di € 1800,00 al mq. utilizzato nella stima, scaturisce dall'attuale stato di manutenzione del bene, descritto in precedenza, inoltre essendo un locale commerciale acquisisce un valore di mercato sensibilmente più alto, rispetto all'ubicazione nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Aprilia (LT) - Via Bruxelles, 5, piano Terra	60,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
				Valore di stima:	€ 108.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, 3, piano Terra
Locale al Piano Terra adibito a Negozio, distinto con il n.19, F.70 P.lla 110 sub 19, con ampia vetrata d'ingresso e con bagno interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 110, Sub. 49, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.900,00

Il Valore unitario di € 1700,00 al mq. utilizzato nella stima, scaturisce dall'attuale stato di manutenzione del bene, descritto in precedenza, inoltre essendo un locale commerciale

acquisisce un valore di mercato sensibilmente più alto, rispetto all'ubicazione nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Aprilia (LT) - Via Belgio, 3, piano Terra	57,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 96.900,00	100,00%	€ 96.900,00
				Valore di stima:	€ 96.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, 9, piano Terra**
Locale al Piano Terra adibito a Negozio, distinto con il n.12, F.70 P.Illa 110 sub 44, con ampia vetrata d'ingresso e con bagno interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 110, Sub. 44, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.200,00
Il Valore unitario di € 1600,00 al mq. utilizzato nella stima, scaturisce dall'attuale stato di manutenzione del bene, descritto in precedenza, inoltre essendo un locale commerciale acquisisce un valore di mercato sensibilmente più alto, rispetto all'ubicazione nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Aprilia (LT) - Via Belgio, 9, piano Terra	57,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 91.200,00	100,00%	€ 91.200,00
				Valore di stima:	€ 91.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Aprilia (LT) - Via Belgio, piano Terra**
N. 4 posti auto, distinti con i n.65 - 67 - 75 - 77. Ubicati nel Piazzale antistante il negozio n.12 via Belgio, 9 - Aprilia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 110, Sub. 329, Categoria PA - Fg. 70, Part. 110, Sub. 331, Categoria PA - Fg. 70, Part. 110, Sub. 340, Categoria PA - Fg. 70, Part. 110, Sub. 338, Categoria PA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.800,00
Il totale del Valore dei posti auto, può essere suddiviso in 4 (uno per ogni posto auto) per consentire la vendita separata per ognuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Aprilia (LT) - Via Belgio, piano Terra	52,00 mq	900,00 €/mq	€ 46.800,00	100,00%	€ 46.800,00
				Valore di stima:	€ 46.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il totale del Valore dei posti auto, può essere suddiviso in 4 (uno per ogni posto auto) per consentire la vendita separata per ognuno.

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

Norma, li 22/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Filippi Fabio Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it