
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. architetto Giovanni CRISTINO, nell'Esecuzione Immobiliare **440/2017** del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice Fiscale: 09339391006

Via Vittorio Veneto n.119

00187 ROMA

Contro

Codice fiscale: *****

Via dei Boi n.55

04100 – Latina (LT)



RELAZIONE DI C.T.U.



INCARICO

Il sottoscritto arch. **Giovanni CRISTINO**, con studio a Latina in Via Ufente n.22, PEC giovanni.cristino, mail giovannicristino@libero.it, cell. 329.0656559, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito, in data 12.09.2019, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, previa nomina del 27.06.2018 disposta dal G.E. **dott. Marco Giuliano AGOZZINO**.

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente, **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** codice fiscale 09339391006, si desume che l'esecuzione immobiliare contro la *****c.f. *****, grava sulla quota e diritti spettante alla parte eseguita, per gli immobili ubicati nel Comune di Latina (LT), giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 19.10.2017 ai numeri 16527 del Registro Particolare e 23244 del Registro Generale.

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 23.12.2019 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni, riferite all'arco temporale dal 24.06.1992 al 20/06/2019. Da tale verifica e indagine è risultato che, alla data del 23.12.2019, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non esiste alcun'altra formalità. **(allegato n.1)**

IMMOBILI E SOGGETTI

Sono sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni:

QUADRO A - IMMOBILI

Comune di Latina (LT)

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati:

Foglio 245, Particella ****, Sub ****, Categoria A/2, Classe 2, Traversa di Via ****, Scala C, Piano 1°, Interno 6, m² 70, Vani 4, Rendita € 278,89 **(Rif. 1)**

Foglio 245, Particella ****, Sub 80, Categoria C/6, Classe 2, Traversa di Via **** snc¹, Scala C, Piano T², distinto al n.12, m² 13, Rendita € 20,81 **(Rif. 2)**

Foglio 245, Particella ****, Sub 30, Categoria A/2, Classe 2, Traversa di Via **** snc¹, Scala C, Piano 1°, Interno 10, m² 58, Vani 3, Rendita € 209,17 **(Rif. 3)**

Foglio 245, Particella ****, Sub 79, Categoria C/6, Classe 2, Traversa di Via **** snc¹, Scala C, Piano T², m² 13, distinto al n.11, Rendita € 20,81 **(Rif. 4)**

Foglio 245, Particella ****, Sub 41, Categoria A/2, Classe 2, Traversa di Via **** snc¹, Scala C, Piano 2°-3°, Interno 13, m² 91, Vani 4, Rendita € 278,89 **(Rif. 5)**

Foglio 245, Particella ****, Sub 81, Categoria C/6, Classe 2, Traversa di Via **** snc¹, Scala C, Piano T², m² 13, distinto al n.13, Rendita € 20,81 **(Rif. 6)**

Nota 1: l'ex Traversa di Via **** è attualmente denominata Via **** e l'immobile ha civico n.3

Nota 2: in Catasto fabbricati erroneamente collocato al piano S1

Si riportano inoltre il creditore procedente (1) e la parte debitrice (2):

QUADRO B - SOGGETTI

A favore:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA: - diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

Contro:

**** : - diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 29.11.2019, dopo le preventive comunicazioni, alle ore 9:00 si dava inizio al sopralluogo presso gli immobili ubicati in Latina, Via **** n. 3 (in atti ****), località Borgo Sabotino. Erano presenti, oltre al sottoscritto CTU e alla propria collaboratrice ****, il Custode Giudiziario dott.ssa Maria Cristina Campagna e i conduttori degli immobili eseguiti. In particolare i sopralluoghi sono stati così eseguiti: dalle ore 9:00 alle ore 10:30 presso l'appartamento censito in catasto fabbricati al foglio 245 particella **** sub 41, condotto dalla sig.ra ****; dalle ore 10:30 alle ore 11:30 presso l'appartamento censito in catasto fabbricati al foglio 245 particella **** sub 30, condotto dal sig. ****, ma alla presenza del coniuge sig.ra ****; dalle ore 11:30 alle ore 12:30 presso l'appartamento censito in catasto fabbricati al foglio 245 particella **** sub 26, condotto dal sig. ****. In ogni unità residenziale è stato eseguito rilievo metrico e fotografico, annotate tutte le caratteristiche tecno-costruttive degli immobili. Sono state visionate le parti condominiale del fabbricato e rilevato i posti auto, collocati all'esterno della recinzione del lotto e in adiacenza alla pubblica strada. È stato inoltre accertato che i posti auto sono così abbinati ai rispettivi appartamenti: posto auto foglio 245 particella **** sub 81 con l'appartamento foglio 245 particella **** sub 41; posto auto foglio 245 particella **** sub 79 con l'appartamento foglio 245 particella **** sub 30; posto auto foglio 245 particella **** sub 80 con l'appartamento foglio 245 particella **** sub 26. Alle ore 12:30 era chiuso l'ultimo verbale di sopralluogo. Tutti i verbali sono stati letti, firmati e sottoscritti dagli intervenuti (**allegato n.2**). Si è proceduto inoltre nella ricognizione della zona di ubicazione dei beni pignorati cogliendone le caratteristiche urbanistiche, edilizie, infrastrutturali e qualità di servizi di pubblica utilizzazione. Gli immobili sono stati individuati con il relativo estratto di mappa (**allegato n.6**) e foto satellitare (**allegato n.3**).

FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita degli immobili pignorati in tre lotti.

- LOTTO 1 : Comune di Latina - Appartamento F. 245 P. **** Sub 26, Box Auto F. 245 P. **** Sub 80.
- LOTTO 2 : Comune di Latina - Appartamento F. 245 P. **** Sub 30, Box Auto F. 245 P. **** Sub 79.
- LOTTO 3 : Comune di Latina - Appartamento F. 245 P. **** Sub 41, Box Auto F. 245 P. **** Sub 81.



DESCRIZIONE GENERALE

I beni eseguiti sono ubicati all'estremità sud di Borgo Sabotino, frazione di Latina e da cui dista circa 10 Km, mentre gli immobili distano circa 1 Km dalla zona marina denominata Foceverde. L'ambito territoriale denota un tessuto edilizio a destinazione residenziale, con consistenze prevalenti di tre/quattro piani fuori terra e costruzioni risalenti, mediamente, all'arco temporale 1990-2010. I fabbricati costituiscono un'edilizia di tipo ordinaria e di normali modelli formali. L'edificio, di cui fanno parte i beni eseguiti, è collocato lungo una strada secondaria, a costituire Via **** (in atti Traversa Via ****). La viabilità che serve fabbricato è a doppio senso di marcia, con un basso traffico veicolare. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria; rete idrica cittadina, collettore comunale e la rete del gas metano. Inoltre è stata rilevata la presenza di stretti marciapiedi e pubblica illuminazione. Gli edifici pubblici e/o di pubblica fruizione (ufficio postale, uffici comunali, scuole primarie, carabinieri, la parrocchia) sono distanti poco meno di un Km. I servizi di trasporto, forniti dall'amministrazione comunale, possono ritenersi sufficienti.

Nel lotto di sedime dello stabile di cui fanno parte gli immobili eseguiti, vi si accede direttamente dalla Via ****. Gli accessi sono due: uno carrabile, pavimentato con strato di asfalto, per l'immissione alle autorimesse del piano interrato; l'altro pedonale, distinto al civico 3, è pavimentato con piastrelle in monocottura. Il lotto di pertinenza del complesso residenziale è recintato con muretto in c.a. sormontato da ringhiera di elementi metallici verticali. Il fabbricato ha consistenza di n. 3 piani fuori terra più un piano sottostrada adibito ad autorimesse. Le pareti esterne a doppia foderatura con all'interno pannelli di materiale coibente. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, ma con i parapetti dei balconi listellati all'esterno. I vari piani sono serviti da ascensore SHINDLER con capacità di 7 persone per Kg 535. La struttura in c.a., la copertura è a terrazzo.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Appartamento ubicato a Latina (LT) – Via **** (in atti Traversa ****), Scala C, interno 6, piano 1, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella **** sub 26 (**allegato n.6**).
- **Rif. 2** – Posto auto scoperto ubicato a Latina (LT) – Via ****n. 3 (in atti Traversa ****snc), Scala C, distinto al n.12, piano T identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella **** sub 80 (**allegato n.6**).

Descrizione - immobili lotto 1

Abitazione - L'accesso all'abitazione, collocata al piano primo dello stabile, avviene dal vano scala o dall'ascensore. Le rampe delle scale e i disimpegni di piano sono rivestiti con lastre di trani lucidato. L'unità residenziale è composta da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un vano pluriuso, bagno, disimpegno e balcone; il tutto per una superficie lorda residenziale pari a mq 63,17 di cui mq 52,81 utili calpestabili. Il balcone è di mq 24,36 lordi di cui mq 21,13 netti, affaccia sull'area cortilizia (fronte strada) e costituisce superficie accessoria dei principali vani (soggiorno, camera letto e pluriuso). L'altezza dell'unità residenziale è di ml 2,70. La pavimentazione interna ed esterna (balcone) è costituita da mattonelle in monocottura, mentre il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il rivestimento della cucina e dei bagni è costituito da piastrelle in ceramica. Per il bagno il registro igienico-sanitario è rappresentato da tazza wc, bidet, vasca, lavello. Gli infissi esterni sono in pvc con doppia lastra di vetro e avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è dotato di serratura di sicurezza. L'impianto di riscaldamento ha radiatori tradizionali in alluminio. Non è stata fornita documentazione attestante le certificazioni degli impianti (**allegato 12**). Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi appena sufficiente, seppur sono state notate alcune macchie di umidità nel bagno. Nello stesso bagno risulta, in stato di degrado, la pavimentazione che in alcune zone è stata sostituita.

Posto auto – Collocato a livello del piano stradale, esterno alla recinzione della corte, pavimentato con asfalto e delimitato da segnaletica a striscia bianca. La consistenza rilevata è di mq 12.

TITOLARITÀ - immobili lotto 1

Gli immobili di cui al lotto 2, appartengono per relative quote al seguente esecutato:

- **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****
Via dei Boi n.55 04100- LATINA (LT)

Gli immobili del lotto 1 sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****
Via dei Boi n.55 04100- LATINA (LT)

I beni sono pervenuti alla debitrice con atto di compravendita del **** notaio BECCHETTI Enzo di Latina, Repertorio **** Raccolta 8801, trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina in data ****, Registro Particolare n. ****, Registro Generale n. 9437.

CONFINI - immobili lotto 1

L'appartamento distinto in catasto al foglio 245 particella ****sub 26 confina con: area cortilizia, sub 90 bcnc, sub 27 e sub 25. Il posto auto censito in catasto al foglio 245 particella **** sub 80 confina con: ****, sub 11, sub 79, sub 81 e sub 90.



CONSISTENZA - immobili lotto 1

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento	52,81	63,17	1,00	63,17	2,70	1
Balconi	21,13	24,36	0,30	7,31		1
Posto auto	12,00	12,00	0,40	4,80	2,20	T
Totale superficie convenzionale:				75,28		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,28		

CRONISTORIA DATI CATASTALI - immobili lotto 1

Immobile di cui al Rif.1-Lotto 1 (Latina Catasto Fabbricati Foglio 245, Particella ****, Sub 26 - allegato n.6)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25.10.2007 al 11.04.2008	**** con Sede in ROMA C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 26, in corso di costruzione
Dal 11.04.2008 al 22.03.2011	**** con Sede in ROMA C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 26, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 4 vani , Rendita € 278,89
Dal 22.03.2011 al 09.11.2015	**** con sede in Latina C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 26, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 4 vani , Rendita € 278,89
Dal 09.11.2015	**** con sede in Latina C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 26, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 4 vani , Superficie Catastale 70 m ² Rendita € 278,89

Immobile di cui al Rif.2-Lotto 1 (Latina Catasto Fabbricati Foglio 245, Particella ****, Sub 80 - allegato n.6)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25.10.2007 al 11.04.2008	**** con Sede in ROMA C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. **** con Sede in ROMA C.F. **** proprietà per 1/1, Sub 80, in corso di costruzione
Dal 11.04.2008 al 22.03.2011	**** con Sede in ROMA C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 80, Cat. C6 Classe 2, Consistenza 13 m ² , Rendita € 20,81
Dal 22.03.2011	**** con sede in Latina C.F. **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 80, Cat. C6 Classe 2, Consistenza 13 m ² , Rendita € 20,81

Dalle visure catastali gli immobili risultano ancora ubicati in Traversa *****. La loro ubicazione è Via *****

Corrispondenza catastale

Nella documentazione catastale è riportata la vecchia toponomastica: Traversa *****. Col sopralluogo è stato rilevato che l'edificio è ubicato in Via *****. Il posto auto è collocato al piano terra e non al piano S/1, come riportato in atti.



DATI CATASTALI - IMMOBILI LOTTO 1

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Latina									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
245	****	26	2	A/2	2	4 vani	70 mq	€ 278,89	1
245	****	80	2	C/6	2	13 mq		€ 20,81	T

CARATTERISTICHE PREVALENTI - immobili lotto 1

*Appartamento foglio 245 particella ***** sub 26*

Unità residenziale facente parte di edificio con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo, ascensore, pareti esterne intonacate. Appartamento formato da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale pluriuso, bagno, disimpegno, balcone. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in pvc con doppia lastra di vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di lavabo, water, bidet e vasca. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (radiatori in alluminio). Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 63,17; balcone con superficie complessiva di mq 24,36; altezza m 2,70. Stato di conservazione generale può considerarsi appena sufficiente.

*Posto macchina foglio 245 particella ***** sub 80*

Ubicato nel piano terra contiguo alla Via *****. Caratteristiche costruttive: pavimentazione in asfalto e delimitazioni parziali con strisce bianche. Caratteristiche dimensionali: superficie 12,00. Lo stato di conservazione complessivo è da ritenersi sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE - immobili lotto 1

Con l'accesso eseguito nel corso del sopralluogo del 29.11.2019, l'appartamento risultava occupato dal sig. ***** con la propria figlia (cfr. **allegato n.2** - verbali di sopralluogo). La stessa unità immobiliare è oggetto di contratto di locazione (**allegato n.9**) con validità dal 01.02.2015 al 31.01.2019 e che lo stesso contratto di locazione è da intendersi rinnovato per quattro anni nell'ipotesi in cui il conduttore non comunichi al locatore disdetta del contratto da recapitarsi mediante lettera almeno tre mesi prima della scadenza.



ONERI CONDOMINIALI - immobili lotto 1

Lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari costituisce condominio denominato "****" all'interno del supercondominio "****", dove l'appartamento è identificato nella scala **** all'interno 6 e il posto auto distinto al n. ****. Si riportano, di seguito, le quote millesimali degli immobili (**allegato n.10**).

Appartamento: 25,38/1000 (proprietà generale) – 76,03/1000 (proprietà separata) – 83,62 (scala)

Posto auto: 2,33/1000 (proprietà generale) – 6,99/1000 (proprietà separata) – 33,82 (scala)

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale **** (**allegato n.10**), si evince che, al 31.12.2019, la situazione debitoria a carico degli immobili del lotto 1 è la seguente:

Appartamento: (€ 1.813,85 + € 358,51) = € 2.172,36

Posto auto: (€ 325,87 + € 36,85) = € 362,72

Sono inoltre in programmazione opere per la messa in sicurezza dell'edificio, rifacimento tetti condominiali e rifacimento vialetti di ingresso per gravi problemi di assestamento (cfr **allegato n.10** – mail amministratore condominiale). Dalla mail del 09.01.2020 si evince che l'amministrazione ha provveduto tramite il legale del condominio avv. **** a depositare decreto ingiuntivo (**allegato n.10**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI - immobili lotto 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02.04.1991 al 28.06.2005	****1 con sede in Latina C.F. **** proprietà per 1/1	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	****	****	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	****	****	****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28.06.2005 al 22.03.2011	**** con sede in Roma C.F. **** proprietà per 1/1	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio n°	Raccolta n°
BECCHETTI Enzo	****			****	****
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri di Latina	****			****	****
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 22.03.2011	**** con sede in Latina C.F. **** proprietà per 1/1			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		BECCHETTI Enzo	****	****	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	****	****	****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Latina		****	

1) Con atto di compravendita notaio Celeste Rep. ****

Per quanto riguarda gli immobili 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 diversa rispetto all'attuale proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - immobili lotto 1

Dalle indagini condotte in Conservatoria dei RR. II. il 23.12.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati :

Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri (RM)
Iscritta a Latina il 13.06.2014 Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 177.442,94 Totale: € 250.000,00

- A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO S. COOP. P.A. sede Velletri (RM) C.F. 04781291002
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****
- Quota: 1/1

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze
Iscritta a Latina il 11.04.2013 Reg. gen. 7716 - Reg. part. 880

Capitale: € 157.888,09 Totale: € 198.000,00

- A favore di RELEASE S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 06707060965
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****
- Quota: 1/1

Ipoteca Volontaria¹ derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritta a Latina il **** Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 13.000.000,00 Totale: € 26.000.000,00

- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma (RM) C.F. 00651990582
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Roma (RM) C.F. ****
- Quota: 1/1

Nota 1) Gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.lla ****, l'immobile al catasto Terreni Fl.245 p.lla ****, l'immobile al catasto Terreni Fg. 245 p.lla ****, l'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.lla **** e l'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.lla ****. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 12/05/2008 nn. **** dal quale, relativamente agli immobili Fl. 245 p.lla **** sub 26, sub 30 e sub 41 risulta quota di capitale di Euro 85.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 170.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di restrizione di beni del 12.05.2008 nn. ****, con il quale vengono liberati gli immobile Fl.245 p.lla **** sub 79, sub 80 e sub 81. Nell'annotazione nn ****, frazionamento in quota, l'immobile censito in Catasto al Fl. 245 p.lla **** sub 26 è riportato al n.100 (allegato 1). Nell'annotazione nn. ****, restrizioni di beni, l'immobile censito in Catasto al Fl. 245 p.lla **** sub 80 è riportato al n.101(allegato 1).

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento (RGE 440/2017)

Trascritto a Latina il ****

Reg. gen. **** - Reg. part. ****

- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede Roma (RM) C.F. 093393910006

Contro

- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****

NORMATIVA URBANISTICA – immobili lotto 1

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, in data 07.01.2020 e 09.01.2020 si è potuto delineare il quadro edilizio-urbanistico riguardante le unità immobiliari *de quo*. Il terreno di sedime del fabbricato residenziale, di cui fanno parte gli immobili del lotto1, ricade in zona "Espansione Residenziale" di P.P.E. *Marina di Latina comprensorio di Borgo Sabotino (allegato n. 4)* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 17.07.1978 e successiva variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 26.03.1985, in attuazione del P.R.G. approvato con Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13.01.1972. Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato rientra nell'ambito di compensazione per il quale l'art.26 delle N.T.A. del suddetto P.P.E. stabilisce che tutti i proprietari di aree ricadenti nell'ambito suddetto hanno diritto all'acquisizione della cubatura edificabile all'interno di esso in proporzione alla superficie posseduta e secondo l'indice territoriale di compensazione pari a 0,52 mc/mq. **(allegato n. 4)**. Inoltre, sono state approntate indagini nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), elaborato in applicazione del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 e della L.R. 24 del 06.07.1998 e del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato, ai sensi dell'art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009. Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico come da esame Tav. 2.07_Sud. In merito al P.T.P.R. l'ambito territoriale del comune di Latina in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è inquadrato nella Tav.35 Foglio 400, dove si è potuto rilevare che il fabbricato ricade:

- con riferimento alla Tav A in "Paesaggio agrario di rilevante valore", regolato dall'art. 24 delle norme di PTPR;

- con riferimento alla Tav B " Beni Paesaggistici", in aree non soggette a vincoli;

- con riferimento alla Tav C "Beni del patrimonio naturale e culturale", in aree non soggette a vincoli.

Infine il comune di Latina è zona sismica 3A (sismicità bassa).

REGOLARITÀ EDILIZIA – immobili lotto 1

In data 9 gennaio 2020 è stata eseguita ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina. In particolare si è potuto accedere ai fascicoli intestati alla ****, titolare del Permesso di Costruire n. **** del ****, rilasciato per la costruzione di un complesso immobiliare di cui fanno parte i beni eseguiti **(allegato n.5)**. Gli stessi immobili sono stati oggetto di DIA n. **** del **** e DIA n. **** del **** **(allegato n.5)**. L'apparato documentale è stato esaminato e in parte fotocopiato. Lo stesso è stato messo a comparazione con gli elementi di rilievo al fine di accertare eventuali difformità edilizie. L'operazione ha messo in evidenza che lo stato dei luoghi è sostanzialmente coincidente con quello riportato negli elaborati progettuale a base di DIA n. **** del **** **(allegato n.5)**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato 13**). L'immobile risulta essere di classe energetica "E" – EP gl,nren 128.26 kWh/m² anno.
- Nonostante la richiesta al proprietario dell'appartamento (**allegato 12**), non è stata consegnata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Nonostante la richiesta al proprietario dell'appartamento (**allegato 12**), non è stata consegnata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 3** – Appartamento ubicato a Latina (LT) – Via **** (in atti ****snc), Scala C, interno 10, piano 1, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella **** sub 30 (**allegato n.6**).
- **Rif. 4** – Posto auto ubicato a Latina (LT) – Via **** (in atti Traversa ****), distinto al n.12, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella **** sub 79 (**allegato n.6**).

Descrizione - immobili lotto 2

Abitazione - L'accesso all'abitazione, collocata al piano primo dello stabile, avviene dal vano scala o dall'ascensore. Le rampe delle scale e i disimpegni di piano sono rivestiti con lastre di trani lucidato. L'unità residenziale è composta da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, disimpegno e balcone; il tutto per una superficie lorda residenziale pari a mq 51,52 di cui mq 43,80 utili calpestabili. Il balcone è di mq 21,13 lordi di cui mq 19,72 netti, affaccia sull'area cortilizia (fronte strada) e costituisce superficie accessoria dei principali vani (soggiorno e camera letto). L'altezza dell'unità residenziale è di ml 2,70. La pavimentazione interna ed esterna (balcone) è costituita da mattonelle in monocottura, mentre il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il rivestimento della cucina e dei bagni è costituito da piastrelle in ceramica. Per il bagno il registro igienico-sanitario è rappresentato da tazza wc, bidet, vasca, lavello. Gli infissi esterni sono in pvc con doppia lastra di vetro e avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è dotato di serratura di sicurezza. L'impianto di riscaldamento ha radiatori tradizionali in alluminio. Non è stata fornita documentazione attestante le certificazioni degli impianti. Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi mediocre: diffuse macchie di umidità, sanitari malridotti, oltre ad una degradata tinteggiatura interna. In sede di sopralluogo (**allegato 2**), il coniuge del conduttore dichiarava, che la caldaia non è più funzionante.

Posto auto – Collocato a livello del piano stradale, esterno alla recinzione della corte, pavimentato con asfalto e delimitato da segnaletica a striscia bianca. La consistenza rilevata è di mq 12.

TITOLARITÀ - immobili lotto 2

Gli immobili di cui al lotto 2, appartengono per relative quote al seguente esecutato:

- **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****
Via dei Boi n.55 04100- LATINA (LT)

Gli immobili del lotto 1 sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****
Via dei Boi n.55 04100- LATINA (LT)

I beni sono pervenuti alla debitrice con atto di compravendita del **** notaio BECCHETTI Enzo di Latina, Repertorio **** Raccolta 5673, trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina in data ****, Registro Particolare n. ****, Registro Generale n. ****.

CONFINI - immobili lotto 2

L'appartamento distinto in catasto al foglio 245 particella **** sub 30 confina con: area cortilizia, sub 90 bcnc e sub 29. Il posto auto censito in catasto al foglio 245 particella **** sub 79 confina con: Via ****, sub 11, sub 78 e sub 87.



CONSISTENZA - immobili lotto 2

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento	43,80	51,52	1,00	51,52	2,70	1
Balconi	19,72	21,13	0,30	6,34		1
Posto auto	12,00	12,00	0,40	4,80	2,20	T
Totale superficie convenzionale:				62,66		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,66		

CRONISTORIA DATI CATASTALI - immobili lotto 2

Immobile di cui al Rif.3-Lotto 2 (Latina Catasto Fabbricati Foglio 245, Particella ****, Sub 30 - allegato n.6)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25.10.2007 al 11.04.2008	****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 30, <i>in corso di costruzione</i>
Dal 11.04.2008 al 16.09.2008	****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 30, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 3 vani , Rendita € 209,17
Dal 22.03.2011 al 09.11.2015	**** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 30, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 3 vani , Rendita € 209,17
Dal 09.11.2015	**** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 30, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 3 vani , Superficie Catastale 58 m ² Rendita € 209,17

Immobile di cui al Rif.4-Lotto 2 (Latina Catasto Fabbricati Foglio 245, Particella ****, Sub 79 - allegato n.6)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25.10.2007 al 11.04.2008	**** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 79, <i>in corso di costruzione</i>
Dal 11.04.2008 al 16.09.2008	****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 79, Cat. C6 Classe 2, Consistenza 13 m ² , Rendita € 20,81
Dal 16.09.2008	**** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fg. 245 , Part. ****, Sub 79, Cat. C6 Classe 2, Consistenza 13 m ² , Rendita € 20,81

Dalle visure catastali gli immobili risultano ancora ubicati in Traversa Via **** snc. La loro ubicazione è Via ****

Corrispondenza catastale

Nella documentazione catastale è riportata la vecchia toponomastica: Traversa Via ****. Col sopralluogo è stato rilevato che l'edificio è ubicato in Via ****. Il posto auto è collocato al piano terra e non al piano S/1, come riportato in atti.



DATI CATASTALI - IMMOBILI LOTTO 2

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Latina									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
245	****	30	2	A/2	2	3 vani	58 mq	€ 209,17	1
245	****	79	2	C/6	2	13 mq		€ 20,81	T

CARATTERISTICHE PREVALENTI - immobili lotto 2

Appartamento foglio 245 particella **** sub 30

Unità residenziale facente parte di edificio con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo, ascensore, pareti esterne intonacate. Appartamento ubicato al piano primo e formato da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, piccolo disimpegno, balcone. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in pvc con doppia lastra di vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tintegee. Bagno munito di lavabo, water, bidet e vasca. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (radiatori in alluminio), ma con caldaia non funzionante. Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 51,52; balcone con superficie complessiva di mq 21,13; altezza m 2,70. Stato di conservazione generale può considerarsi mediocre.

Posto macchina foglio 245 particella **** sub 79

Ubicato nel piano terra contiguo alla Via ****. Caratteristiche costruttive: pavimentazione in asfalto e delimitazioni parziali con strisce bianche. Caratteristiche dimensionali: superficie 12,00. Lo stato di conservazione complessivo è da ritenersi sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE - immobili lotto 2

Con l'accesso eseguito nel corso del sopralluogo del 29.11.2019, l'appartamento risultava occupato dalla famiglia del sig. **** (cfr. **allegato n.2** - verbali di sopralluogo). La stessa unità immobiliare è oggetto di *contratto di locazione abitativa transitoria* (**allegato n.9**) con validità dal 01.09.2018 al 31.08.2020.



ONERI CONDOMINIALI - immobili lotto 2

Lo stabile, di cui fanno parte le unità immobiliari, costituisce condominio denominato “****” all’interno del supercondominio “****”, dove l’appartamento è identificato all’interno 10 della scala C e il posto auto al n.11. Si riportano, di seguito, le quote millesimali degli immobili (**allegato n.10**).

Appartamento: 21,31/1000 (proprietà generale) – 63,81/1000 (proprietà separata) – 70,19/1.000 (scala)

Posto auto: 2,33/1000 (proprietà generale) – 6,99/1000 (proprietà separata) – 33,82 (scala)

Dalla documentazione fornita dall’amministratore condominiale **** (**allegato n.10**), si evince che, al 31.12.2019, la situazione debitoria a carico degli immobili del lotto 2 è la seguente:

Appartamento: (€ 1.694,00 + € 362,21) = € 2.056,21

Posto auto: (€ 325,87 + € 36,85) = € 362,72

Sono inoltre in programmazione opere *per la messa in sicurezza dell’edificio, rifacimento tetti condominiali e rifacimento vialetti di ingresso per gravi problemi di assestamento* (cfr **allegato n.10** – mail amministratore condominiale) Dalla mail del 09.01.2020 si evince che l’amministrazione ha provveduto tramite il legale del condominio avv. **** a depositare decreto ingiuntivo(**allegato n.10**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI - immobili lotto 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02.04.1991 al 28.06.2005	****1 **** proprietà per 1/1	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	****	****	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	****	****	****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28.06.2005 al 16.09.2008	****proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		BECCHETTI Enzo	****	****	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	****	****	****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22.03.2011	***** proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		BECCHETTI Enzo	****	****	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	****	****	****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Latina		****		

1) Con atto di compravendita notaio Celeste ****

Per quanto riguarda gli immobili 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 diversa rispetto all'attuale proprietà.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - immobili lotto 2

Dalle indagini condotte in Conservatoria dei RR. II. il 23.12.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati :

Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri (RM)
Iscritta a Latina il **** Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 177.442,94 Totale: € 250.000,00

- A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO S. COOP. P.A. sede Velletri (RM) C.F. 04781291002
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****
- Quota: 1/1

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze
Iscritta a Latina il **** Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 157.888,09 Totale: € 198.000,00

- A favore di RELEASE S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 06707060965
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****
- Quota: 1/1

Ipoteca Volontaria¹ derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritta a Latina il **** Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 13.000.000,00 Totale: € 26.000.000,00

- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma (RM) C.F. 00651990582
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Roma (RM) C.F. ****
- Quota: 1/1

Nota 1) Gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.la ****, l'immobile al catasto Terreni Fl.245 p.la ****, l'immobile al catasto Terreni Fg. 245 p.la ****, l'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.la **** e l'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.la ****. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 12/05/2008 nn. **** dal quale, relativamente agli immobili Fl. 245 p.la **** sub 26, sub 30 e sub 41 risulta quota di capitale di Euro 85.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 170.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di restrizione di beni del 12.05.2008 nn. ****, con il quale vengono liberati gli immobile Fl.245 p.la **** sub 79, sub 80 e sub

81. Nell'annotazione nn****, frazionamento in quota, l'immobile censito in Catasto al Fl. 245 p.lla **** sub 26 è riportato al n.100 (allegato 1). Nell'annotazione nn. ****, restrizioni di beni, l'immobile censito in Catasto al Fl. 245 p.lla **** sub 80 è riportato al n.101(allegato 1).

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento (RGE 440/2017)

Trascritto a Latina il 19.10.2017

Reg. gen. 23244 - Reg. part. 16527



- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede Roma (RM) C.F. 093393910006

Contro

- ***** con sede a Latina (LT) C.F. *****



NORMATIVA URBANISTICA – immobili lotto 2

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, in data 07.01.2020 e 09.01.2020 si è potuto delineare il quadro edilizio-urbanistico riguardante le unità immobiliari *de quo*. Il terreno di sedime del fabbricato residenziale, di cui fanno parte gli immobili del lotto1, ricade in zona "Espansione residenziale" di P.P.E. *Marina di Latina comprensorio di Borgo Sabotino (allegato n. 4)* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 17/07/1978, in attuazione del P.R.G. approvato con Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972. La zona a destinazione urbanistica "Espansione residenziale" è regolata dall'art. 8 delle NTA di P.P.E. (**allegato n. 4**). Inoltre sono state approntate indagini nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), elaborato in applicazione del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 e della L.R. 24 del 06.07.1998 e del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato, ai sensi dell'art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009. Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico come da esame Tav. 2.07_Sud. In merito al P.T.P.R. l'ambito territoriale del comune di Latina in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è inquadrato nella Tav.35 Foglio 400, dove si è potuto rilevare che il fabbricato ricade:

- con riferimento alla Tav A in "Paesaggio agrario di rilevante valore", regolato dall'art. 24 delle norme di PTPR;
- con riferimento alla Tav B " Beni Paesaggistici", in aree non soggette a vincoli;
- con riferimento alla Tav C "Beni del patrimonio naturale e culturale", in non soggette a vincoli.

Infine il comune di Latina è zona sismica 3A (sismicità bassa).

REGOLARITÀ EDILIZIA – immobili lotto 2

In data 9 gennaio 2020 è stata eseguita ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina. In particolare si è potuto accedere ai fascicoli intestati alla ****, titolare del Permesso di Costruire n. **** del ****, rilasciato per la costruzione di un complesso immobiliare di cui fanno parte i beni eseguiti (**allegato n.5**). Gli stessi immobili sono stati oggetto di DIA n. **** del ****e DIA n. **** del **** (**allegato n.5**). L'apparato documentale è stato esaminato e in parte fotocopiato. Lo stesso è stato messo a comparazione con gli elementi di rilievo al fine di accertare eventuali difformità edilizie. L'operazione ha messo in evidenza che lo stato dei luoghi è sostanzialmente coincidente con quello riportato negli elaborati progettuale a base di DIA n. **** del **** (**allegato n.5**).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto secondo la vigente normativa occorre obbligatoriamente allegare, all'attestato di prestazione energetica, il libretto degli impianti in originale o in copia. Pertanto, non essendo stato fornito dal debitore e dal conduttore documentazione in merito, non è possibile emettere l'APE.
- Nonostante la richiesta al proprietario dell'appartamento (**allegato 12**), non è stata consegnata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Nonostante la richiesta al proprietario dell'appartamento (**allegato 12**), non è stata consegnata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 5** – Appartamento ubicato a Latina (LT) – Via ***** n. 3 (in atti Traversa Via ***** snc), Scala C, interno 13, piano 2-3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** sub 41 (**allegato n.6**).
- **Rif. 6** – Posto auto ubicato a Latina (LT) – Via ***** n. 3 (in atti Traversa Via ***** snc), Scala C, distinto al n.13, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** sub 81 (**allegato n.6**).

Descrizione - immobili lotto 3

Abitazione - L'accesso all'abitazione, collocata al piano secondo dello stabile, avviene dal vano scala o dall'ascensore. Le rampe delle scale e i disimpegni di piano sono rivestiti con lastre di trani lucidato. L'unità residenziale è composta da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un vano pluriuso, bagno, disimpegno, balcone, terrazzo di copertura praticabile al piano terzo; il tutto per una superficie lorda residenziale pari a mq 72,78 di cui mq 62,67 utili calpestabili. Il balcone e il terrazzo praticabile hanno superficie di mq 112,84 lordi di cui mq 104,62 netti, affacciano sull'area cortilizia (fronte strada). Una scala metallica esterna a chiocciola collega il piano secondo con il piano terzo. Il terrazzo è munito di impianto di illuminazione, lavello e *barbecue* in muratura, oltre a una piccola tettoia realizzata con tubolari metallici. L'altezza dell'unità residenziale è di ml 2,70. La pavimentazione interna ed esterna (balcone) è costituita da mattonelle in monocottura, il terrazzo pavimentato in gres porcellanato, mentre il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il rivestimento della cucina e dei bagni è costituito da piastrelle in ceramica. Per il bagno il registro igienico-sanitario è rappresentato da tazza wc, bidet, vasca, lavello. Gli infissi esterni sono in pvc con doppia lastra di vetro e avvolgibili in plastica. Le porte interne all'appartamento sono in legno, il portone di ingresso è dotato di serratura di sicurezza. L'impianto di riscaldamento ha radiatori tradizionali in alluminio. Non è stata fornita documentazione attestante le certificazioni degli impianti (**allegato 12**). Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi appena sufficiente, seppur siano state notate alcune macchie di umidità nel bagno e un precario stato di manutenzione dell'impianto idrico-sanitario.

Posto auto – Collocato a livello del piano stradale, esterno alla recinzione della corte, pavimentato con asfalto e delimitato da segnaletica a striscia bianca. La consistenza rilevata è di mq 12.

TITOLARITÀ - immobili lotto 3

Gli immobili di cui al lotto 2, appartengono per relative quote al seguente esecutato:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via dei Boi n.55 04100- LATINA (LT)

Gli immobili del lotto 1 sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via dei Boi n.55 04100- LATINA (LT)

I beni sono pervenuti alla debitrice con atto di compravendita del ***** notaio BECCHETTI Enzo di Latina, Repertorio n. ***** Raccolta ***** , trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina in data 19.04.2011, Registro Particolare n. ***** , Registro Generale n. ***** .

CONFINI - immobili lotto 3

L'appartamento distinto in catasto al foglio 245 particella ***** sub 41 confina con: area cortilizia, sub 90 bcnc, sub 39, sub 40 e sub 42. Il posto auto censito in catasto al foglio 245 particella ***** sub 81 confina con: ***** , sub 11, sub 80 e sub 90.



CONSISTENZA - immobili lotto 3

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento	62,67	72,78	1,00	72,78	2,70	2
Balconi-Terrazzi	104,62	112,84	0,20	22,57		2-3
Posto auto	12,00	12,00	0,40	4,80	2,20	T
Totale superficie convenzionale:				100,15		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,15		

CRONISTORIA DATI CATASTALI - immobili lotto 3

Immobile di cui al Rif.5-Lotto 3 (Latina Catasto Fabbricati Foglio 245, Particella ***** , Sub 41 - allegato n.6)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25.10.2007 al 11.04.2008	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 41, <i>in corso di costruzione</i>
Dal 11.04.2008 al 22.03.2011	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 41, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 4 vani , Rendita € 278,89
Dal 22.03.2011 al 09.11.2015	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 41, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 4 vani , Rendita € 278,89
Dal 09.11.2015	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 41, Cat. A2 Classe 2, Consistenza 4 vani , Superficie Catastale 91 m ² Rendita € 278,89

Immobile di cui al Rif.6-Lotto 3 (Latina Catasto Fabbricati Foglio 245, Particella ***** , Sub 81- allegato n.6)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25.10.2007 al 11.04.2008	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 81, <i>in corso di costruzione</i>
Dal 11.04.2008 al 22.03.2011	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 81, Cat. C6 Classe 2, Consistenza 13 m ² , Rendita € 20,81
Dal 22.03.2011	***** ,proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Fig. 245 , Part. ***** , Sub 81, Cat. C6 Classe 2, Consistenza 13 m ² , Rendita € 20,81

Dalle visure catastali gli immobili risultano ancora ubicati in Traversa Via *****,. La loro ubicazione è *****,

Corrispondenza catastale

Nella documentazione catastale è riportata la vecchia toponomastica: Traversa *****,. Col sopralluogo è stato rilevato che l'edificio è ubicato in Via *****,. Il posto auto è collocato al piano terra e non al piano S/1, come riportato in atti.



DATI CATASTALI - IMMOBILI LOTTO 3

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Latina									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
245	*****	41	2	A/2	2	4 vani	91 mq	€ 278,89	2-3
245	*****	81	2	C/6	2	13 mq		€ 20,81	T

CARATTERISTICHE PREVALENTI - immobili lotto 3

Appartamento foglio 245 particella ***** sub 41

Unità residenziale facente parte di edificio con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo, ascensore, pareti esterne intonacate. Appartamento ubicato al piano secondo e formato da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale pluriuso, bagno, disimpegno, balcone, terrazzo al piano terzo. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in pvc con doppia lastra di vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura e gres porcellanato, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di lavabo, water, bidet e vasca. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (radiatori in alluminio). Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 72,78; balcone e terrazzo con superficie complessiva di mq 112,84; altezza m 2,70. Stato di conservazione generale può considerarsi appena sufficiente.

Posto macchina foglio 245 particella ***** sub 81

Ubicato nel piano terra contiguo alla Via *****. Caratteristiche costruttive: pavimentazione in asfalto e delimitazioni parziali con strisce bianche. Caratteristiche dimensionali: superficie 12,00. Lo stato di conservazione complessivo è da ritenersi sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE - immobili lotto 3

Con l'accesso eseguito nel corso del sopralluogo del 29.11.2019, l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra ***** con il proprio figlio (cfr. **allegato n.2** - verbali di sopralluogo). La stessa unità immobiliare è oggetto di contratto di locazione (**allegato n.9**) con validità dal 15.01.2018 al 14.01.2019 e che per lo stesso contratto di locazione è escluso il tacito rinnovo [...] in quanto il suddetto immobile è concesso in locazione esclusivamente per soddisfare esigenze di natura transitoria. da intendersi rinnovato per quattro anni nell'ipotesi in cui il conduttore non comunichi al locatore disdetta del contratto da recapitarsi mediante lettera almeno tre mesi prima della scadenza.



ONERI CONDOMINIALI - immobili lotto 3

Lo stabile, di cui fanno parte le unità immobiliari, costituisce condominio denominato "****" all'interno del supercondominio "****", dove l'appartamento è identificato all'interno 13 della scala C e il posto auto è distinto al n.13. Si riportano, di seguito, le quote millesimali degli immobili (**allegato n.10**).

Appartamento: 39,31/1000 (proprietà generale) – 117,74/1000 (proprietà separata) – 187,07 (scala)

Posto auto: 2,33/1000 (proprietà generale) – 6,99/1000 (proprietà separata) – 33,82 (scala)

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale **** (**allegato n.10**), si evince che, al 31.12.2019, la situazione debitoria a carico degli immobili del lotto 3 è la seguente:

Appartamento: (€ 2.841,31 + € 632,18) = € 3.473,49

Posto auto: (€ 325,87 + € 36,85) = € 362,72

Sono inoltre in programmazione opere *per la messa in sicurezza dell'edificio, rifacimento tetti condominiali e rifacimento vialetti di ingresso per gravi problemi di assestamento* (cfr **allegato n.10** – mail amministratore condominiale) Dalla mail del 09.01.2020 si evince che l'amministrazione ha provveduto tramite il legale del condominio avv. **** a depositare decreto ingiuntivo (**allegato n.10**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI - immobili lotto 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02.04.1991 al 28.06.2005	***** proprietà per 1/1	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	*****	*****	*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28.06.2005 al 22.03.2011	***** proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		BECCHETTI Enzo	*****	*****	*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22.03.2011	***** proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		BECCHETTI Enzo	*****	*****	*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate di Latina		*****			

1) Con atto di compravendita notaio Celeste *****

Per quanto riguarda gli immobili 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 diversa rispetto all'attuale proprietà.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - immobili lotto 3

Dalle indagini condotte in Conservatoria dei RR. II. il 23.12.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati :

Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri (RM)
Iscritta a Latina il 13.06.2014 Reg. gen. ****- Reg. part. ****

Capitale: € 177.442,94 Totale: € 250.000,00

- A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO S. COOP. P.A. sede Velletri (RM) C.F. 04781291002
- Quota: 1/1
 Contro
- ****con sede a Latina (LT) C.F. ****
- Quota: 1/1

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze
Iscritta a Latina il 11.04.2013 Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 157.888,09 Totale: € 198.000,00

- A favore di RELEASE S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 06707060965
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****
- Quota: 1/1

Ipoteca Volontaria¹ derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritta a Latina il 25.01.2006 Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Capitale: € 13.000.000,00 Totale: € 26.000.000,00

- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma (RM) C.F. 00651990582
- Quota: 1/1
 Contro
- **** con sede a Roma (RM) C.F. ****
- Quota: 1/1

Nota 1) Gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.lla ****, l'immobile al catasto Terreni Fl.245 p.lla ****, l'immobile al catasto Terreni Fg. 245 p.lla ****, l'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.lla **** e l'immobile al catasto Terreni Fl. 245 p.lla ****. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 12/05/2008 nn. ****dal quale, relativamente agli immobili Fl. 245 p.lla **** sub 26, sub 30 e sub 41 risulta quota di capitale di Euro 85.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 170.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di restrizione di beni del 12.05.2008 nn. ****, con il quale vengono liberati gli immobile Fl.245 p.lla **** sub 79, sub 80 e sub

81. Nell'annotazione nn****, frazionamento in quota, l'immobile censito in Catasto al Fl. 245 p.la **** sub 26 è riportato al n.100 (allegato 1). Nell'annotazione nn. ****, restrizioni di beni, l'immobile censito in Catasto al Fl. 245 p.la **** sub 80 è riportato al n.101(allegato 1).

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento (RGE 440/2017)

Trascritto a Latina il 19.10.2017

Reg. gen. **** - Reg. part. ****



- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede Roma (RM) C.F. 093393910006

Contro

- **** con sede a Latina (LT) C.F. ****



NORMATIVA URBANISTICA – immobili lotto 3

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, in data 07.01.2020 e 09.01.2020 si è potuto delineare il quadro edilizio-urbanistico riguardante le unità immobiliari *de quo*. Il terreno di sedime del fabbricato residenziale, di cui fanno parte gli immobili del lotto1, ricade in zona "Espansione Residenziale" di P.P.E. *Marina di Latina comprensorio di Borgo Sabotino (allegato n. 4)* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 17.07.1978 e successiva variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 26.03.1985, in attuazione del P.R.G. approvato con Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13.01.1972. Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato rientra nell'ambito di compensazione per il quale l'art.26 delle N.T.A. del suddetto P.P.E. stabilisce che tutti i proprietari di aree ricadenti nell'ambito suddetto hanno diritto all'acquisizione della cubatura edificabile all'interno di esso in proporzione alla superficie posseduta e secondo l'indice territoriale di compensazione pari a 0,52 mc/mq. (allegato n. 4). Inoltre, sono state approntate indagini nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), elaborato in applicazione del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 e della L.R. 24 del 06.07.1998 e del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato, ai sensi dell'art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009. Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico come da esame Tav. 2.07_Sud. In merito al P.T.P.R. l'ambito territoriale del comune di Latina in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è inquadrato nella Tav.35 Foglio 400, dove si è potuto rilevare che il fabbricato ricade:

- con riferimento alla Tav A in "Paesaggio agrario di rilevante valore", regolato dall'art. 24 delle norme di PTPR;

- con riferimento alla Tav B " Beni Paesaggistici", in aree non soggette a vincoli;

- con riferimento alla Tav C "Beni del patrimonio naturale e culturale", in aree non soggette a vincoli.

Infine il comune di Latina è zona sismica 3A (sismicità bassa).



REGOLARITÀ EDILIZIA – immobili lotto 3

In data 9 gennaio 2020 è stata eseguita ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina. In particolare si è potuto accedere ai fascicoli intestati alla ****, titolare del Permesso di Costruire n. **** del ****, rilasciato per la costruzione di un complesso immobiliare di cui fanno parte i beni eseguiti (allegato n.5). Gli stessi immobili sono stati oggetto di DIA n. **** del ****e DIA n. **** del **** (allegato n.5). L'apparato documentale è stato esaminato e in parte fotocopiato. Lo stesso è stato

messo a comparazione con gli elementi di rilievo al fine di accertare eventuali difformità edilizie. L'operazione ha messo in evidenza che lo stato dei luoghi è sostanzialmente coincidente con quello riportato negli elaborati progettuale a base di DIA n. **** del **** (**allegato n.5**).

Relativamente al terrazzo di copertura è stata rilevata una maggiore consistenza (mq 73,24) rispetto alla superficie riportata in DIA n.****/2008 (mq 71,00). La regolarizzazione di tale incongruenza si ottiene con istanza di accertamento di conformità previsto dal D.P.R. 380/2001 e i cui costi sono indicati nel paragrafo *STIMA*. Inoltre, nel terrazzo di copertura è presente una piccola tettoia-ripostiglio di mq 2,60, realizzata con tubolari metallici e senza titolo autorizzativo. La stessa, a parere dello scrivente, non regolarizzabile, in quanto costruita in aderenza, per tre lati, a pareti di confine con i subalterni 39, 42 e vano tecnico ascensore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto secondo la vigente normativa occorre obbligatoriamente allegare, all'attestato di prestazione energetica, il libretto degli impianti in originale o in copia. Pertanto, non essendo stato fornito dal debitore e dal conduttore documentazione esaustiva in merito, non è possibile emettere l'APE.
- Nonostante la richiesta al proprietario dell'appartamento (**allegato 12**), non è stata consegnata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Nonostante la richiesta al proprietario dell'appartamento (**allegato 12**), non è stata consegnata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita degli immobili pignorati in tre lotti. Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati e precedentemente descritti (ubicazione, consistenza, accessori, accessi, stato di conservazione, esposizione, regime vincolistico, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie commerciale per ciascun lotto. Alla luce di quanto è stato precedentemente esposto, sono state compiute indagini di mercato presso: principali agenzie immobiliari e tecnici del posto, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare. Da tali indagini è emerso che i più probabili valori di mercato dei beni, in una normale situazione edilizia e considerando l'ubicazione, l'esposizione, i servizi esistenti e destinazioni urbanistiche, sono i seguenti:

- LOTTO 1 €/mq 1.300,00
- LOTTO 2 €/mq 1.300,00
- LOTTO 3 €/mq 1.300,00

LOTTO 1

• **Rif. 1**– Foglio 245, Particella ****, Sub 26, Categoria A/2, Classe 2, Traversa di Via ***** snc¹, Scala C, Piano 1°, Interno 6, m² 70, Vani 4, Rendita € 278,89

• **Rif. 2**– Foglio 245, Particella ****, Sub 80, Categoria C/6, Classe 2, Traversa di Via ***** snc¹, Scala C, Piano T², m² 13, Rendita € 20,81

Nota 1: l'ex Traversa di ***** è attualmente denominata Via ***** e l'immobile ha civico n.3

Nota 2: in Catasto fabbricati erroneamente collocato al piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Valore Lotto 1 €
Appartamento (f.245 p. **** sub26) e posto auto (f.245 p. **** sub80) ubicati in Latina Via ***** n.3	75,28	1.300,00	97.864,00	100,00	97.864,00
Totale lotto:					97.864,00

Valore complessivo di stima: € 97.864,00

Deprezzamento del 10,00 % (per stato conservazione, situazione debitoria condominiale e previsione di spese di manutenzione generale)

Valore immobile deprezzato: mq 75,28 x (1.300,00x0,90) €/mq = € 88.077,60

Valore finale di stima arrotondato:
€ 88.000,00 (OTTANTTOMILA/00)

LOTTO 2

- **Rif. 3**– Foglio 245, Particella *****, Sub 30, Categoria A/2, Classe 2, Traversa di *****snc¹, Scala C, Piano 1°, Interno 10, m² 58, Vani 3, Rendita € 209,17
- **Rif. 4**– Foglio 245, Particella *****, Sub 79, Categoria C/6, Classe 2, Traversa di *****snc¹, Scala C, Piano T², m² 13, Rendita € 20,81

Nota 1: l'ex Traversa di ***** è attualmente denominata ***** e l'immobile ha civico n.3

Nota 2: in Catasto fabbricati erroneamente collocato al piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Valore Lotto 1 €
Appartamento (f.245 p. ***** sub30) e posto auto (f.245 p. ***** sub79) ubicati in Latina Via ***** n.3	62,66	1.300,00	81.458,00	100,00	81.458,00
				Totale lotto:	81.458,00

Valore complessivo di stima: € 81.458,00

Deprezzamento del 15,00 % (per stato conservazione, situazione debitoria condominiale e previsione di spese di manutenzione generale)

Valore immobile deprezzato: mq 62,66 x (1.300,00x0,85) €/mq = € 69.239,30

Valore finale di stima arrotondato:

€ 69.250,00 (SESSANTANOVEMILADUECENTOCINQUANTA/00)

LOTTO 3

- **Rif. 3**– Foglio 245, Particella *****, Sub 41, Categoria A/2, Classe 2, *****,snc¹, Scala C, Piano 2°-3°, Interno 13, m² 91, Vani 4, Rendita € 278,89
- **Rif. 4**– Foglio 245, Particella *****, Sub 81, Categoria C/6, Classe 2, Traversa di *****, Scala C, Piano T², m² 13, Rendita € 20,81

Nota 1: l'ex Traversa di ***** è attualmente denominata Via ***** e l'immobile ha civico n.3

Nota 2: in Catasto fabbricati erroneamente collocato al piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Valore Lotto 1 €
Appartamento (f.245 p. ***** sub41) e posto auto (f.245 p. ***** sub 81) ubicati in Latina Via ***** n.3	100,15	1.300,00	130.195,00	100,00	130.195,00
				Totale lotto:	130.195,00

Valore complessivo di stima: € 130.195,00

Deprezzamento del 10,00 % (per stato conservazione, demolizione tettoia e smaltimento rifiuti, situazione debitoria condominiale e previsione di spese di manutenzione generale)

Valore immobile deprezzato: mq 100,15 x (1.300,00x0,90) €/mq = € 117.175,50

A tale valore va detratta la somma di € 2.697,15 così determinata :



regolarizzazione edilizia

- Sanzione: € 1.000,00;
- costo di costruzione: $2 \times \{ [\text{€ } 442,39 \times (\text{mq } 3,24 \times 0,60)] \times 7/100 \} = \text{€ } 120,15$
- tassa istruttoria: € 77,00;
- spese variazione catastale e spese tecniche: € 1.000,00.

Demolizione e trasporto a discarica tettoia

- € 500,00

Valore: € 117.175,50 - € 2.697,15 = € 114.478,35

Valore finale di stima arrotondato:

€ 114.500,00 (CENTOQUATTORDICIMILACINQUECENTO/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. invia copia alla parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, lì 30.01.2020



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

Arch. Giovanni Cristino



ELENCO ALLEGATI :

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 5 - Titoli autorizzativi- Stralci progettuali
- ✓ N° 6 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 7 - Rilievo metrico
- ✓ N° 8 - Atti provenienza
- ✓ N° 9 - Contratti Locazione
- ✓ N° 10 - Documentazione di Condominio
- ✓ N° 11 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 - Richiesta certificazione impiantistica
- ✓ N° 13 - Attestato Prestazione Energetica Lotto1



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Rif. 1** – Appartamento ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ****, scala C, piano 1°, interno 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ****, Sub 26 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 70, Rendita € 278,89. Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, locale pluriuso, balcone. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).
- **Rif. 2** – Posto auto ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ****, scala C, piano T, distinto al n.12, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ****, Sub 80 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, Rendita € 20,81. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).

Prezzo base d'asta: € 88.000,00

LOTTO 2

- **Rif. 3** – Appartamento ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ****, scala C, piano 1°, interno 10, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ****, Sub 30 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 70, Rendita € 209,17. Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, balcone. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).
- **Rif. 4** – Posto auto ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ****, scala C, piano T, distinto al n.11, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ****, Sub 79 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, Rendita € 20,81. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).

Prezzo base d'asta: € 69.250,00

LOTTO 3

- **Rif. 5** – Appartamento ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ****, scala C, piano 2°-3°, interno 13, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ****, Sub 41 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 91, Rendita € 278,89. Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, locale pluriuso, balcone, terrazzo (piano 3°). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).
- **Rif. 6** – Posto auto ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ****, scala C, piano T, distinto al n.13, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ****, Sub 81 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, Rendita € 20,81. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).

Prezzo base d'asta: € 114.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2017 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00

Rif. 1 e 2 Appartamento e posto auto			
Ubicazione:	Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via *****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Appartamento ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ***** , scala C, piano 1°, interno 6, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** , Sub 26 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita € 278,89.</p> <p>Posto auto ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ***** , identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** , Sub 80 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, Rendita € 20,81.</p>	Superficie	63,17 mq 24,36 mq (balcone) 12,00 mq
Stato conservativo:	appena sufficiente		
Descrizione:	<p>Unità residenziale facente parte di edificio con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo, ascensore, pareti esterne intonacate. Appartamento formato da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale pluriuso, bagno, disimpegno, balcone. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in pvc con doppia lastra di vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di lavabo, water, bidet e vasca. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (radiatori in alluminio). Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 63,17; balcone con superficie complessiva di mq 24,36; altezza m 2,70. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).</p> <p>Posto auto scoperto ubicato nel piano terra contiguo alla Via *****. Caratteristiche costruttive: pavimentazione in asfalto e delimitazioni parziali con strisce bianche. Caratteristiche dimensionali: superficie 12,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.250,00

Rif. 3 e 4 Appartamento e posto auto			
Ubicazione:	Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via *****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ***** , scala C, piano 1°, interno 10, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** , Sub 30 categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Rendita € 209,17. Posto auto ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ***** , identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** , Sub 79 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, Rendita € 20,81.	Superficie	51,52 mq 21,13 mq (balcone) 12,00 mq
Stato conservativo:	mediocre		
Descrizione:	Unità residenziale facente parte di edificio con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo, ascensore, pareti esterne intonacate. Appartamento formato da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, balcone. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in pvc con doppia lastra di vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di lavabo, water, bidet e vasca. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (radiatori in alluminio). Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 51,52; balcone con superficie complessiva di mq 21,13; altezza m 2,70. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1). Posto auto scoperto ubicato nel piano terra contiguo alla Via *****. Caratteristiche costruttive: pavimentazione in asfalto e delimitazioni parziali con strisce bianche. Caratteristiche dimensionali: superficie 12,00.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.500,00

Rif. 5 e 6 Appartamento e posto auto	
Ubicazione:	Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via *****
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	<p>Appartamento ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ***** , scala C, piano 2°-3°, interno 13, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** , Sub 41 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita € 278,89.</p> <p>Posto auto ubicato in Latina (LT), località Borgo Sabotino, Via ***** , identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 245 Particella ***** , Sub 81 categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, Rendita € 20,81.</p> Superficie 72,78 mq 112,84 mq (balcone e terrazzo) 12,00 mq
Stato conservativo:	appena sufficiente
Descrizione:	<p>Unità residenziale facente parte di edificio con struttura portante in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo, ascensore, pareti esterne intonacate. Appartamento formato da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale pluriuso, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo al piano terzo. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in pvc con doppia lastra di vetro, avvolgibili in plastica, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di lavabo, water, bidet e vasca. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (radiatori in alluminio). Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 72,78; balcone e terrazzo con superficie complessiva di mq 112,84; altezza m 2,70. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).</p> <p>Posto auto scoperto ubicato nel piano terra contiguo alla Via *****. Caratteristiche costruttive: pavimentazione in asfalto e delimitazioni parziali con strisce bianche. Caratteristiche dimensionali: superficie 12,00.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it