
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Francavilla Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 3, piano PRIMO	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Latina (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 53, piano I S	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 53, piano interrato.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2019 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



INCARICO

All'udienza del 30.03.2023, la sottoscritta Arch. Francavilla Marina, con studio in Via Muzio Clementi, 35 - 04100 - Latina (LT), email francavillamarina@gmail.com, PEC marina.francavilla@archiworldpec.it, Tel. 0773 0773 604691, Fax 0773 604 691, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31.03.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Aprilia (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 3, piano PRIMO;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Aprilia (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 53, piano I S;
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato ad Aprilia (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, piano terra.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto ricade in una zona semi-centrale del Comune di Aprilia (LT), distante dal centro della cittadina circa 3 Km, località Campo di Carne. L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi misti dotati di reti viarie, spazi verdi privati e di parcheggi annessi alle costruzioni prevalentemente di tipo popolare in quanto ricadenti in zona di Piano 167 del Piano Regolatore Generale del Comune di Aprilia, terzo Comprensorio Comparto 8/A. L'intervento edilizio in cui ricade l'immobile è costituito da una costruzione della Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1- Società Cooperativa edilizia a.r.l., per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare su di un'area di proprietà del Comune di Aprilia concessa in diritto di superficie (**proprietà superficaria**). Il complesso edilizio si articola in un edificio a corte di complessivi 256 appartamenti serviti da 20 corpi scala su quattro piani fuori terra con copertura piana destinata parte a stenditoio comune e restante parte a lastrico solare. La costruzione risulta completata nel 1995. A piano terra è presente una area interna destinata a parcheggi, al piano interrato le cantine e i box.

Si accede all'immobile in oggetto attraverso uno spazio porticato che immette all'androne del vano scala con ascensore-Scala "A" posto al civico n. 1 di via Francia. L'appartamento in questione è ubicato al primo piano ed occupa l'interno n°3. **Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3,5 vani, Superficie mq 65,00, escluse aree scoperte mq 63.00, Rendita € 352,48, piano primo, interno 3, scala "A".** L'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura-cucina e balcone, un disimpegno che serve una camera da letto ed un bagno per complessivi mq 63,00 lordi circa.

Le caratteristiche di finitura si presentano in buono stato, con pavimentazione unica in gres porcellanato in formato 30 x 30 fatta eccezione del pavimento e rivestimento del bagno in ceramica ad altezza mt 2.00 e della cucina di dimensioni 20x25; portoncino caposcala e porte interne tamburate in legno tinto noce con ferramenta e maniglie in alluminio, infissi esterni in legno e vetro camera ad ante apribili con avvolgibili in pvc; pareti e tramezzi realizzati in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con idropittura traspirante. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente all'epoca della costruzione, in dotazione all'appartamento: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia a doppio circuito con interruttori magnetotermici e differenziale nel quadro elettrico; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termoidraulico a gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda, privo del generatore allocato esternamente ma non rinvenuto in sede di sopralluogo, radiatori in alluminio. Si è riscontrato inoltre la presenza di una tubazione in acciaio coperta da una canalina in pvc per la conduzione del gas dal contatore esterno sino all'attacco della valvola della cucina, passante sulla sommità della parete del soggiorno. Il locale igienico risulta privo di finestra e dotato di apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, vasca in resina.

L'appartamento nell'insieme si presenta in discrete condizioni.

Al piano copertura sono posti i terrazzi parzialmente accessibili come stenditoi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19.06.2023 presso i luoghi di causa di cui



alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode, Dott.ssa Avv. Antonella De Simone, che, con l'ausilio di un fabbro, ha potuto provvedere all'apertura del portone di ingresso dell'appartamento e alla sostituzione della serratura per consentire di effettuare il rilievo al suo interno. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/06/2023.

Custode delle chiavi: Avv. A. De Simone.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, INTERNO 53, PIANO I S

L'appartamento è dotato di una cantina posta al piano interrato dell'immobile di via Francia n.1, con accesso tramite percorso carrabile al varco di distribuzione interna chiuso da una porta metallica. La cantina in questione è posta al piano interrato ed occupa l'interno n°53. **Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 53, Classe 1, Consist. mq 9,00, Rendita € 25,56, piano interrato, interno 53.**

Per il bene in questione è stato effettuato un tentativo di accesso forzoso in data 19.06.2023 e successivamente in data 18.07.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode, Dott.ssa Avv. Antonella De Simone, che, come detto in precedenza, si è avvalsa dell'operato di un fabbro per consentire l'accesso al locale. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile con contestuale ed ampia documentazione fotografica (All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19.06.2023 e 18/07/2023.

Custode delle chiavi: Avv. A. De Simone.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

Il bene n.3 del presente Lotto è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano terra all'interno dell'area comune condominiale asfaltata, carrabile e recintata annessa all'edificio di complessivi cinque piani di cui uno interrato. A detta area si accede da un cancello carrabile automatico prospiciente via Francia al civico n. 3.

Delimitato entro strisce tracciate sull'asfalto, misura ml. 2,25 x 4,70= mq 10.57 (foto All. n.24, 10), in corrispondenza della passerella pedonale che immette al piano pilotis. **Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: posto auto piano terra Fg 70, Plla 180, Sub 251, Cat. C/6, Classe 1, Consist. mq 12,00.** Si è proceduto al sopralluogo in data 19.06.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott.ssa Avv. Antonella De Simone. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo del posto auto, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, nello specifico la "Certificazione Notarile" a firma del Notaio **** *Omissis* **** risulta completa alla data del 19.06.2019. La sottoscritta ha provveduto, in data 01.08.2023, ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato dal quale non è emerso nulla di diverso (All. n. 22).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

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



**** **Omissis** ****

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- COMUNE DI APRILIA (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 80003450592
Aprilia
Aprilia (LT)

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

- **** **Omissis** ****
- COMUNE DI APRILIA (Proprietà per l'area 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'appartamento posto al piano primo confina con vano scala, residua proprietà Cooperativa Nazionale Operatori Sanità, Socio della Cooperativa, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S

La cantina è posta al piano interrato e si accede ad essa tramite percorso interno condominiale comune ad altre cantine. Confina con intercapedine condominiale, corridoio comune di accesso, cantina n.15 e cantina n. 17.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO INTERRATO

Il posto auto in cortile condominiale confina con posto auto altra proprietà e piazzale di manovra condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	4,91 mq	4,91 mq	0.25	1,23 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				64,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,83 mq	9,83 mq	1	9,83 mq	2,55 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				9,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,57 mq	10,57 mq	1	10,57 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				10,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1994 al 14/06/1995	COMUNE DI APRILIA proprietà per l'area COOPERATIVA NAZIONALE OPERATORI SANITA' ROMA 1 proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 347, Sub. 78 Categoria F3, Cons. 0 Superficie catastale 65 mq
Dal 14/06/1995 al 10/07/2023	**** Omissis **** proprietà superficiaria COMUNE DI APRILIA proprietà per l'area	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 347, Sub. 78 Categoria A2 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 65 mq Rendita € 352,48 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1,
CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	70	347	78		A2	3	3.5	65 mq	352,48 €	primo		

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA
A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	70	347	53		C2	1		9 mq	25,56 €	PIANO S1		

Corrispondenza catastale

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

Per il bene immobile oggetto di procedura vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti il 27.09.1994 a seguito della costituzione dell'intero fabbricato ospitante il bene medesimo.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE
VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	70	180	251		C6	1		12 mq	21,07 €	Terra		

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Si fa presente che si tratta di PROPRIETA' SUPERFICIARIA dell'immobile: diritto di superficie dell'area di pertinenza dell'immobile di proprietà del Comune di Aprilia, Latina. Tale diritto può essere riscattato (L.865/1971, Legge 448/1998- art.31 c.45 e seguenti) pagando un corrispettivo in denaro da versare al



Comune tramite un atto pubblico stipulato da un Notaio. Per il riscatto della proprietà superficaria si dovrà attivare una procedura presso il Comune di Aprilia, presentando una domanda in carta da bollo € 16.00 con allegato il documento d'identità del proprietario dell'immobile, il certificato catastale dell'immobile, copia delle tabelle millesimali, copia della planimetria catastale dell'immobile aggiornata e l'attestazione del versamento di € 300,00 con causale di versamento "diritti di istruttoria per trasformazione in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli di cui all'art.35 della L.865/1971" oltre alla copia dell'atto di proprietà dell'immobile. Si stima che il corrispettivo da versare al Comune possa variare da un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00; oltre gli oneri per la stipula notarile. Questi oneri andranno sottratti alla stima dell'immobile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S

Per l'individuazione del bene in oggetto la sottoscritta si è dovuta recare presso l'Ufficio Catasto del Comune di Latina per effettuare una ricerca e rintracciare i dati per richiedere l'elaborato planimetrico presentato per l'accatastamento dei beni. Da questo documento (All. n. 9) si è potuta verificare l'esatta ubicazione della pertinenza nel layout del piano interrato e conseguentemente rintracciarla sul posto. L'esecutata nell'occasione ha dichiarato di non aver conoscenza dell'esistenza della cantina e della sua posizione all'interno del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione giudicato mediocre in quanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria su parti delle facciate esterne ed il riordino degli spazi ad uso condominiali. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in discrete condizioni di conservazione, mancante del generatore dell'impianto termico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S

La cantina di cui al presente lotto, così come le aree comuni ad essa afferenti, risulta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

Il posto auto di cui al presente Lotto, così come l'area di manovra e la viabilità allo stesso afferente si presenta in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Costituiscono parti comuni del fabbricato le aree esterne di accesso pedonale e carrabile, lo spazio porticato in cui è posto l'androne scala ed ascensore ed il terrazzo di copertura adibito a stenditoio. I millesimi di proprietà relativi all'appartamento ed agli annessi sono riportati nel capitolo "vincoli condominiali".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S



Costituiscono parti comuni della cantina, i percorsi di comunicazione sia esterni che interni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto di cui al presente lotto è posto all'interno di un'area comune condominiale asfaltata, carrabile e recintata annessa al complesso residenziale e risulta attiguo ad altro posto auto scoperto della stessa tipologia e al percorso pedonale di accesso all'area pilotis.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Si fa presente che si tratta di PROPRIETA' SUPERFICIARIA dell'immobile: diritto di superficie dell'area di pertinenza dell'immobile di proprietà del Comune di Aprilia, Latina. Tale diritto si può trasformare da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area di pertinenza dell'immobile relativo all' alloggio (L.865/1971, Legge 448/1998- art.31 c.45 e seguenti) pagando un corrispettivo in denaro da versare al Comune tramite un atto pubblico stipulato da un Notaio.

Per il riscatto della proprietà superficiaria si dovrà procedere alla richiesta scritta presso il Comune di Aprilia, Latina, presentando una domanda in carta da bollo € 16.00 con allegato il documento d'identità del proprietario dell'immobile, il certificato catastale dell'immobile, copia delle tabelle millesimali, copia della planimetria catastale dell'immobile aggiornata e l'attestazione del versamento di € 300,00 con causale di versamento "diritti di istruttoria per trasformazione in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli di cui all'art.35 della L.865/1971" oltre alla copia dell'atto di proprietà dell'immobile. Si stima che il corrispettivo da versare al Comune sia compreso tra € 5.000,00 e € 10.000,00; a questo andrà aggiunta la spesa occorrente per la stipula presso un Notaio mediamente di € 1.000,00 - 1.500,00. Questi oneri andranno sottratti alla stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'edificio risulta essere realizzato con:

Fondazioni: dirette in cemento armato

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: mt 2.70

Str. verticali: in cemento armato intelaiato

Solai: in latero cemento

Copertura: Piana

Pareti esterne ed interne: Tamponatura e tramezzi in laterizio intonacati.

Pavimentazione interna: Gres porcellanato

Infissi esterni: Serramenti monoblocco in legno con cassonetto ispezionabile e vetro camera.

Infissi interni: Porte interne tamburate in legno tinto noce con ferramenta in alluminio.

Scale: interne condominiali con struttura in c.a. e rivestimento in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a doppio circuito con quadro elettrico dotato di interruttori magnetotermici e differenziale; impianto di riscaldamento e acs a gas privo del generatore e radiatori in alluminio.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S

La cantina del presente lotto è inserita in un contesto condominiale al piano interrato e si accede ad essa mediante percorso esterno condominiale al piano interrato con accesso chiuso da porta in metallo al corridoio comune alle altre cantine ivi presenti. Il locale è dotato di impianto elettrico, attivo al momento del sopralluogo, di porta di accesso in lamiera metallica, di un'apertura, protetta da una grata in ferro, ricavata sulla parete dell'intercapedine adiacente al locale in blocchetti di cemento faccia-vista: altezza interna utile mt. 2,55 e pavimentazione interna in battuto di cemento industriale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto di cui al presente lotto è inserito in un contesto condominiale, area comune condominiale asfaltata, carrabile e recintata annessa all'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da cose e non occupato nè risultano in essere contratti di locazione associati allo stesso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. L'immobile risulta occupato con cose e materiali di cui non si conosce la provenienza. Oltre a ciò la debitrice ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza della cantina, di non avere quindi chiavi relative ad essa e di non conoscere la sua posizione all'interno dei beni condominiali. Non risultano in essere contratti di locazione associati al bene del presente lotto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da cose e non occupato nè risultano in essere contratti di locazione associati allo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1988 al 01/08/1988	COOPERATIVA NAZIONALE OPERATORI SANITA' ROMA1 A.R.L., proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 06086910582	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	02/03/1988	7848/1109	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC LATINA	15/03/1988	5173	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	04/03/1988		
Dal 01/08/1988 al 25/09/1990	COMUNE DI APRILIA CON SEDE IN Aprilia, proprietario per 1/1 PROPRIETA' DELL'AREA. COOPERATIVA NAZIONALE OPERATORI SANITA' ROMA1 A.R.L. proprietario per 1/1 di proprietà superficiaria per la durata di 99 anni. Codice Fiscale/P.IVA: 80003450592, 060	CESSIONE E CONVENZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	01/08/1988	42151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	23/08/1988	10890	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CC LATINA	12/08/1988	2243			
Dal 25/09/1990 al 28/02/1996	COMUNE DI APRILIA CON SEDE IN Aprilia, proprietario per 1/1 PROPRIETA' DELL'AREA. COOPERATIVA NAZIONALE OPERATORI SANITA' ROMA1 A.R.L. proprietario per 1/1 di proprietà superficiaria per la durata di 99 anni. Codice Fiscale/P.IVA: 80003450592, 060	CESSIONE E CONVENZIONE INTEGRAZIONE E PRECISAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	25/09/1990	59324/8239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	18/10/1990	12848	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	15/10/1990	2636			
Dal 28/02/1996 al 23/05/2023	**** <i>Omissis</i> ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	28/02/1996	105476/10120	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	22/03/1996	4051	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (All. n. 23).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 01/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 25/07/2006
 Reg. gen. 25941 - Reg. part. 6274
 Importo: € 130.000,00
 A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Rogante: Notaio **** **Omissis** ****

Data: 24/07/2006
 N° repertorio: 10129
 N° raccolta: 5736

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a LATINA il 17/12/2010
 Reg. gen. 6453 - Reg. part. 30971
 Importo: € 176.000,00
 A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Rogante: Notaio **** **Omissis** ****

Data: 07/12/2010
 N° repertorio: 153098
 N° raccolta: 13046

Trascrizioni



COMPRAVENDITA

Trascritto a LATINA il 02/03/1988

Reg. gen. 7848 - Reg. part. 1109

A favore di **** *Omissis* ****

Contro **** *Omissis* ****

ATTO di Cessione a rogito

Trascritto a LATINA il 01/08/1988

Reg. gen. 59324 - Reg. part. 8239

A favore di COMUNE DI APRILIA

Contro COOPERATIVA NAZIONALE OPERATORI SANITA' ROMA 1 A.R.L.

Atto: assegnazione a socio di cooperativa edilizia

Trascritto a LATINA il 22/03/1996

Reg. gen. 5439 - Reg. part. 4051

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di **** *Omissis* ****

Contro COOPERATIVA NAZIONALE OPERATORI SANITA' ROMA 1 A.R.L.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a LATINA il 10/06/2019

Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9529

A favore di **** *Omissis* ****

Contro **** *Omissis* ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

L'edificio in cui ricade l'appartamento in questione è ubicato in Aprilia, Latina, via Francia n°1, ricadente all'interno del Piano di zona 167 del PRG del Comune di Aprilia, adottato con Delibera Consiliare n.82 del 14.04.1980. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1,
CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO**



BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

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

L'edificio venne realizzato in località denominata "Campo di Carne", Zona R/1 di PRG, via Francia- via A. Toscanini, compresa nel Piano di Zona 167 del Comune di Aprilia, Latina, assegnata in diritto di superficie dal Comune di Aprilia ai sensi dell'art.35 della Lg 22.10.1971 n. 865 alla Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1, Soc.Coop. Edilizia a.r.l. ai sensi della Convenzione a rogito Dott. V. Valente in data 01.08.1988 Rep.n.42151, registrata a Latina il 12.08.1988 al n. 2243 e trascritta il 23.08.1988 al n. 10890 del registro particolare, successivamente integrato e precisato con atto a rogito Dott. V. Valente in data 25.09.1990 Rep.n.59324/8239, registrato a Latina il 15.10.1990 al n. 2636 e trascritto il 18.10.1990 al n. 12848 del registro particolare, stipulata tra il Comune di Latina e la Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1 - Società Cooperativa edilizia a.r.l., con la quale il Comune assegna l'area alla Cooperativa in proprietà superficiaria per la durata di anni 99, allegata alla presente (All. n.9). Dall'indagine svolta dalla sottoscritta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, Latina risulta che il fabbricato fu autorizzato con Concessione edilizia n°57/88-0- in data 17/11/1988 e Variante a Concessione Edilizia n°57/88-bis-0- del 04.08.1989 e Concessione di Proroga n.126 del 04.07.1992, rilasciata dal Comune di Aprilia, Latina (Allegato n.12,13,14,15, 16, 17, 18, 19) alla Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1, Soc.Coop. Edilizia a.r.l.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica. L'edificio non risulta fornito di autorizzazione di abitabilità - agibilità.

ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE AGLI IMMOBILI:

- Convenzione a rogito Dott. V. Valente in data 01.08.1988 Rep.n.42151: diritto di superficie per la durata di anni 99 (All. n. 21);
- Concessione Edilizia n°57/88-0- in data 17/11/1988 (All. n. 12);
- Variante a Concessione Edilizia n°57/88-bis-0- del 04.08.1989(All. n. 17);
- Concessione di Proroga n.126 del 04.07.1992(All. n. 18).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste il certificato energetico dell'immobile / Attestato di Prestazione Energetica prodotto dal precedente CTU (All. n. 27).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 53, PIANO I S

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), per tale tipologia di bene - cantina - in base alle normative vigenti sul risparmio energetico, non è prevista la sua predisposizione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1, CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, PIANO TERRA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per il bene in questione non è richiesta nessuna certificazione



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 153,00

Totale spese per l'anno in corso e pendenze arretrate: € 3.017,72

Le proprietà condominiali del complesso immobiliare sono gestite in forma separata:

Condominio generale: cui compete la gestione degli spazi comuni esterni al fabbricato e i relativi impianti.

Condominio fabbricato "Scala A": cui compete la gestione degli spazi comuni e impianti della singola scala.

I due condomini fanno capo a due diversi Amministratori:

per il Condominio generale sono state fornite le seguenti informazioni:

- quote condominiali a carico dell'immobile comprensivo di cantina, posto auto scoperto e terrazza condominiale

annualità: da versare in 3 rate di € 51,00 ciascuna

Saldo anno 2023 + versamento arretrati = € 3068,72.

per il Condominio della "Scala A"

non è stato possibile acquisire lo stato dei pagamenti a carico dell'immobile.

Millesimi di proprietà associati al bene del presente Lotto comprensivo di appartamento, cantina, posto auto scoperto e terrazza condominiale:

-Tab. A Millesimi 62,774; Tabella G Millesimi 1,885; Tabella D Millesimi 1,371.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Aprilia, Latina (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 3, piano PRIMO.
Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3,5 vani, Superficie mq 65,00, escluse aree scoperte mq 63.00, Rendita € 352,48, piano primo, interno 3, scala "A". L'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura-cucina e balcone, un disimpegno che serve una camera da letto ed un bagno per complessivi circa 63,00 mq lordi. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1), Proprietà per l'area (1/1). Valore di stima del bene: € 70.653,00
- **Bene N° 2** - Locale cantina ubicato ad Aprilia, Latina, via Francia n.1(catastalmente via A. Toscanini), interno 53, piano Interrato.
Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 53, Classe 13, Consist. mq 9,00, Rendita € 25,56, piano interrato, interno 53. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1), Proprietà per l'area (1/1). Valore di stima del bene: € 4.915,00
- **Bene N° 3** - Posto Auto scoperto ubicato ad Aprilia, Latina, via Francia n.1 (catastalmente via A. Toscanini), piano Terra.
Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: posto auto piano terra Fg 70, Plla 180, Sub 251, Cat. C/6, Classe 1, Consist. mq 12,00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1), Proprietà per l'area (1/1). Valore di stima del bene: € 3.000,00



Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Aprilia-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita 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, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato 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.

L'ubicazione dell'immobile è in prossimità del centro cittadino e ben servita, le caratteristiche del fabbricato ed il contesto popolare in cui è inserito hanno effetti limitanti sul valore dell'immobile. Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico-comparativo; alla stima andranno detratte le spese occorrenti per il riscatto della proprietà superficaria.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

Metodo sintetico:

BENE 1: Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari ad €/mq 1.100,00 da cui si desume il valore dell'immobile in questione moltiplicando per la superficie interessata.

BENE 2: Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari ad €/mq 500,00 da cui si desume il valore dell'immobile in questione moltiplicando per la superficie interessata.

BENE 3: Si ritiene congruo un valore di mercato pari ad € 3.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - via Francia n.1, scala A, interno 3, piano PRIMO	64,23 mq	1.100,00 €/mq	€ 70.653,00	100,00%	€ 70.653,00
Bene N° 2 - Cantina Latina (LT) - via Francia n.1, scala A, interno 53, piano I S	9,83 mq	500,00 €/mq	€ 4.915,00	100,00%	€ 4.915,00
Bene N° 3 - Posto auto Latina (LT) - via Francia n.3, piano interrato	10,57 mq		€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 78.568,00

Metodo analitico:



BENE 1, 2, 3: Per un maggiore controllo si e' applicato anche il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, la' dove possibile, al fine di verificare attraverso il confronto che i risultati ottenuti abbiano tra loro degli scarti accettabili (MAX 10 %).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI Si ritiene congruo un valore unitario di locazione per l'appartamento comprensivo degli annessi (cantina e posto auto) pari a €/mese 400,00, da cui si desume: Reddito Minimo lordo € 400,00/mese pari a € 4.800,00/anno da cui si sottrae il 30% per spese etc.: 30% di 4.800,00= € 1.440,00. Applicando un tasso di capitalizzazione pari allo 0.03, tasso attualmente adottato per le unità di civile abitazione, risulta: $V = \frac{4.800,00 - 1.440,00}{0.03} = € 112.000,00$

MEDIA DEI DUE PROCEDIMENTI: $(€ 78.568,00 + € 112.000,00)/2 = € 95.284,00$

La stima sopra prospettata è stata eseguita in un regime di libera contrattazione al prezzo di mercato riscontrato comparando i valori di immobili simili con le stesse caratteristiche in zona ed adeguandoli sia tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sia per quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia da quanto desunto dalle ricerche presso agenzie immobiliari della zona e tenendo conto anche delle carenze dell'immobile nel suo complesso.

VALORE DEL LOTTO = Totale € 95.284,00

DETRAZIONE SPESE OCCORRENTI PER RISCATTO PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Al valore dell'immobile vanno detratte le spese occorrenti per il RISCATTO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA. Considerando che l'immobile è una PROPRIETA' SUPERFICIARIA e che tale diritto si può trasformare da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area di pertinenza dell'immobile relativo all' alloggio (L.865/1971, Legge 448/1998- art.31 c.45 e seguenti) pagando un corrispettivo in denaro da versare al Comune tramite un atto pubblico stipulato da un Notaio.

Per il riscatto della proprietà superficiaria si dovrà procedere alla richiesta scritta presso il Comune di Aprilia, Latina, presentando una domanda in carta da bollo € 16.00 con allegato il documento d'identità del proprietario dell'immobile, il certificato catastale dell'immobile, copia delle tabelle millesimali, copia della planimetria catastale dell'immobile aggiornata e l'attestazione del versamento di € 300,00 con causale di versamento "diritti di istruttoria per trasformazione in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli di cui all'art.35 della L.865/1971" oltre alla copia dell'atto di proprietà dell'immobile. Si stima che il corrispettivo da versare al Comune sia compreso tra € 5.000,00 e € 10.000,00; a questo andrà aggiunta la spesa occorrente per la stipula presso un Notaio mediamente di € 1.000,00 - 1.500,00. Questi oneri andranno sottratti alla stima dell'immobile.

Si stima un costo complessivo di € 9.100,00 circa

Tutti questi oneri andranno sottratti alla stima dell'immobile.

<u>VALORE DEL LOTTO</u>	€ 95.284,00 - a detrarre
Eliminazione vincolo di ERP	€ 9.100,00 =
Totale	€ 86.184,00

Arrotondamento € 86.200,00 (ottantaseimilaeuro/200)

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.

Latina, li 01/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francavilla Marina

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO n.1;
- ✓ N° 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO n. 2;
- ✓ N° 3 VISURA CATASTALE
- ✓ N° 4 VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 5 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 6 PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 7 PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA
- ✓ N° 8 PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO
- ✓ N° 9 ELABORATO PLANIMETRICO TOTALE PER CANTINA
- ✓ N° 10 PIANO INTERRATO ACCESSO CANTINA
- ✓ N° 11 POSTO AUTO IN AREA CONDOMINIALE
- ✓ N° 12 CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 13 C.E. Progetto piano Primo
- ✓ N° 14 C.E. Schema Appartamenti tipo "f"
- ✓ N° 15 C.E. Piano interrato
- ✓ N° 16 C.E. Prospetti
- ✓ N° 17 CONCESSIONE EDILIZIA bis
- ✓ N° 18 CONCESSIONE EDILIZIA proroga
- ✓ N° 19 FINE LAVORI
- ✓ N° 20 RICHIESTA TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
- ✓ N° 21 CONVENZIONE COMUNALE
- ✓ N° 22 VISURE IPOTECARIE E FORMALITÀ
- ✓ N° 23 ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 24 FOTO n. 31
- ✓ N° 25 RICHIESTA MILLESIMI AMMINISTRATORE
- ✓ N° 26 DEBITI CONDOMINIALI
- ✓ N° 27 A.P.E.
- ✓ N° 28 EVIDENZA INVIO ALE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1**

L'immobile in oggetto ricade in una zona semi-centrale del Comune di Aprilia (LT), distante dal centro della cittadina circa 3 Km, località Campo di Carne. L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi misti dotati di reti viarie, spazi verdi privati e di parcheggi annessi alle costruzioni prevalentemente di tipo popolare in quanto ricadenti in zona di Piano 167 del Piano Regolatore Generale del Comune di Aprilia, terzo Comprensorio Comparto 8/A. L'intervento edilizio in cui ricade l'immobile è costituito da una costruzione della Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1- Società Cooperativa edilizia a.r.l., per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare su di un'area di proprietà del Comune di Aprilia concessa in diritto di superficie (proprietà superficaria). Il complesso edilizio si articola in un edificio a corte di complessivi 256 appartamenti serviti da 20 corpi scala su quattro piani fuori terra con copertura piana destinata parte a stenditoio comune e restante parte a lastrico solare. La costruzione risulta completata nel 1995. A piano terra è presente una area interna destinata a parcheggi, al piano interrato le cantine e i box. Si accede all'immobile in oggetto attraverso uno spazio porticato che immette all'androne del vano scala con ascensore-Scala "A" posto al civico n. 1 di via Francia.

L'appartamento in questione è ubicato al primo piano ed occupa l'interno n°3.

Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3,5 vani, Superficie mq 65,00, escluse aree scoperte mq 63.00, Rendita € 352,48, piano primo, interno 3, scala "A".

L'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura-cucina e balcone, un disimpegno che serve una camera da letto ed un bagno per complessivi mq 63,00 lordi circa. L'appartamento nell'insieme si presenta in discrete condizioni. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/06/2023.

Custode delle chiavi: Avv. A. De Simone.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1), Proprietà per l'area (1/1).

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui ricade l'appartamento in questione è ubicato in Aprilia, Latina, via Francia n°1, ricadente all'interno del Piano di zona 167 del PRG del Comune di Aprilia, adottato con Delibera Consiliare n.82 del 14.04.1980. L'intervento è stato realizzato dalla Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1 - Società Cooperativa edilizia a.r.l., ai sensi della Legge 18.04.1962 n.167 modificata ed integrata dalla Legge 21.07.1965 n. 904 e 22.10.1971 n. 865 su terreno di proprietà comunale ai sensi della Convenzione a rogito Dott. V. Valente in data 01.08.1988 Rep.n.42151, registrata a Latina il 12.08.1988 al n. 2243 e trascritta il 23.08.1988 al n. 10890 del registro particolare, successivamente integrato e precisato con atto a rogito Dott. V. Valente in data 25.09.1990 Rep.n.59324/8239, registrato a Latina il 15.10.1990 al n. 2636 e trascritto il 18.10.1990 al n. 12848 del registro particolare, stipulata tra il Comune di Latina e la Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1 - Società Cooperativa edilizia a.r.l. con la quale il Comune assegna l'area alla Cooperativa in proprietà superficaria per la durata di anni 99, allegata alla presente (All. n.21). L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica.

- **Bene N° 2**

Cantina ubicata ad Aprilia, Latina (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, scala A, interno 53, piano I S.

Annessa all'appartamento risulta una cantina posta al piano interrato dell'immobile di via Francia n.1. Si accede all'immobile in oggetto attraverso un percorso esterno posto al piano interrato da cui attraverso una porta esterna in metallo si accede al corridoio condominiale interno comune alle altre



cantine presenti. La cantina in questione è posta al piano interrato ed occupa l'interno n°53. **Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 53, Classe 13, Consist. mq 9,00, Rendita € 25,56, piano interrato, interno 53.** Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19.06.2023 e in data 18.07.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott.ssa Avv. Antonella De Simone durante il quale si è proceduto alla sostituzione della serratura della cantina e alle relative misurazioni. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1), Proprietà per l'area (1/1).

- **Bene N° 3**

Posto auto ubicato a Latina (LT) - via Francia n.1, catastalmente via A. Toscanini, piano terra.

Il bene n.3 del presente Lotto è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano terra all'interno dell'area comune condominiale asfaltata, carrabile e recintata annessa all'edificio di complessivi cinque piani di cui uno interrato. A detta area si accede da un cancello carrabile automatico prospiciente via Francia al civico n. 3.

Delimitato entro strisce tracciate sull'asfalto, misura ml. 2,25 x 4,70= mq 10.57 (foto All. n.24, 10), in corrispondenza della passerella pedonale che immette al piano pilotis. **Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: posto auto piano terra Fg 70, Plla 180, Sub 251, Cat. C/6, Classe 1, Consist. mq 12,00.** Si è proceduto al sopralluogo in data 19.06.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott.ssa Avv. Antonella De Simone. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo del posto auto, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1), Proprietà per l'area (1/1).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Francia n.1, catastralmente via A. Toscanini, scala A, interno 3, piano PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà superficaria Proprietà per l'area	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 347, Sub. 78, Categoria A2	Superficie	64,23 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione giudicato mediocre in quanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria su parti delle facciate esterne ed il riordino degli spazi ad uso condominiali. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	<p>L'immobile in oggetto ricade in una zona semi-centrale del Comune di Aprilia, Latina, distante dal centro della cittadina circa 3 Km, località Campo di Carne o Campomorto. L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi misti dotati di reti viarie, spazi verdi privati e di parcheggi annessi alle costruzioni prevalentemente di tipo popolare in quanto ricadenti in zona di Piano 167 del Piano Regolatore Generale del Comune di Aprilia, terzo Comprensorio Comparto 8/A. L'intervento edilizio in cui si inserisce l'immobile è costituito da una costruzione della Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1- Società Cooperativa edilizia a.r.l., realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare, realizzata su area di proprietà del Comune di Aprilia concessa in diritto di superficie(proprietà superficaria) alla Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma1- Società Cooperativa edilizia a.r.l. Il complesso edilizio si articola in un edificio a corte di complessivi 256 appartamenti serviti da 20 corpi scala su quattro piani fuori terra con copertura piana destinata parte a stenditoio comune e restante parte a lastrico solare. La costruzione risulta completata nel 1995. A piano terra è presente una area interna destinata a parcheggi, al piano interrato le cantine e i box. Si accede all'immobile in oggetto attraverso un ingresso coperto che immette all'androne del vano scala con ascensore-Scala "A"- al civico n. 1 di via Francia. L'appartamento in questione è posto al primo piano ed occupa l'interno n°3. Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3,5 vani, Superficie mq 65,00, escluse aree scoperte mq 63,00, Rendita € 352,48, piano primo, interno 3, scala "A". L'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura-cucina e balcone, un disimpegno che serve una camera da letto ed un bagno per complessivi circa 63,00 mq lordi. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19.06.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott.ssa Avv. Antonella De Simone durante il quale, alla presenza del debitore, si è proceduto alla sostituzione della serratura dell'appartamento e alle relative misurazioni. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n.24).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Francia n.1, catastralmente via A. Toscanini, scala A, interno 53, piano I S		
Diritto reale:	Proprietà superficaria Proprietà per l'area	Quota	1/1 1/1



Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 347, Sub. 53, Categoria C2	Superficie	9,83 mq
Stato conservativo:	La cantina di cui al presente lotto, così come le aree comuni ad essa afferenti, risulta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Bene n.2: cantina Annessa all'appartamento risulta una cantina posta al piano interrato dell'immobile di via Francia n.1. Si accede all'immobile in oggetto attraverso un percorso esterno posto al piano interrato da cui attraverso una porta esterna in metallo si accede al corridoio condominiale interno comune alle altre cantine presenti. La cantina in questione è posta al piano interrato ed occupa l'interno n°53. Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: Fg 70, Plla 347, Sub 53, Classe 13, Consist. mq 9,00, Rendita € 25,56, piano interrato, interno 53. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19.06.2023 e in data 18.07.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott.ssa Avv. Antonella De Simone durante il quale si è proceduto alla sostituzione della serratura della cantina e alle relative misurazioni. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n.24).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Posto auto

Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Francia n.1, catastralmente via A. Toscanini, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria Proprietà per l'area	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg 70, Plla 180, Sub 251, Cat. C/6, Classe 1, Consist. mq 12,00.	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto di cui al presente Lotto, così come l'area di manovra e la viabilità allo stesso afferente si presenta in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene n.3 del presente Lotto è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano terra all'interno dell'area comune condominiale asfaltata, carrabile e recintata annessa all'edificio di complessivi cinque piani di cui uno interrato. A detta area si accede da un cancello carrabile automatico prospiciente via Francia al civico n. 3i. Il posto auto scoperto è ubicato in area interna all'immobile (foto All. n.11) lateralmente all'accesso pedonale al piano pilotis. Al NCEU del Comune di Aprilia, Latina: posto auto piano terra Fg 70, Plla 180, Sub 251, Cat. C/6, Classe 1, Consist. mq 12,00. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Si è proceduto al sopralluogo in data 19.06.2023 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott.ssa Avv. Antonella De Simone durante il quale, alla presenza del debitore, si è proceduto alle relative misurazioni. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo del posto auto, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n.24).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA FRANCIA N.1,
CATASTALMENTE VIA A. TOSCANINI, SCALA A, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 25/07/2006

Reg. gen. 25941 - Reg. part. 6274

Importo: € 130.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Rogante: Notaio **** **Omissis** ****

Data: 24/07/2006

N° repertorio: 10129

N° raccolta: 5736

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a LATINA il 17/12/2010

Reg. gen. 6453 - Reg. part. 30971

Importo: € 176.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** **** Rogante: Notaio **** **Omissis** ****

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 153098

N° raccolta: 13046

ATTO di Cessione a rogito

Trascritto a LATINA il 01/08/1988

Reg. gen. 59324 - Reg. part. 8239

A favore di COMUNE DI APRILIA

Contro **** **Omissis** ****

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a LATINA il 10/06/2019

Reg. gen. 13224 - Reg. part. 9529

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

