

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°110/2021

PROMOSSO DA: SIENA NPL 2018 SRL

CONTRO: _____

Giudice dell'esecuzione

Dott. Marco Giuliano AGOZZINO

RELAZIONE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stefano SEVERINI



INDICE

1) PREMESSE

2) RISPOSTA AI QUESITI



1. PREMESSE

Il giorno 18/07/2021 il sottoscritto Dott. Arch. Stefano Severini nato a Latina il 15 ottobre 1967 con studio in Latina Via Eroi del Lavoro n°33 CAP. 04100, veniva nominato dal Giudice Dott. Agozzino, CTU nella causa indicata in epigrafe; dopo il giuramento di rito, venivano formulati al CTU i seguenti quesiti:

- 1- Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile;
- 2- Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 3- All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
- 4- All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
- 5- Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- 6- Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 7- Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza



dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

8- Alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

9- Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it;

10- Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e



accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

11- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

12- Verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

13- Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

14- Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

15- Descriva le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed i costi necessari per l'adempimento che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario;

16- Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it)

17- Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisito immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza



anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

18- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

19- Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITÙ" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;

- . atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- . convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- . altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- . iscrizioni ipotecarie;
- . pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

20- L'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITÙ" su www.procedure.it);

21- L'eventuale ricorrenza di fattispecie di edilizia residenziale riconducibili al disposto di cui all'art. 1 commi 376 ss. Della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, curando in caso positivo che tutte le informazioni ad essa relativa, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti siano correttamente riportate nell'elaborato di stima;

22- Fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle



spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

23- Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

24- Fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it)

25- Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITÀ" su www.procedure.it);

26- Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it):

27- Nel caso si tratti di quota indivisa, indichi la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

28- Alleghi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle



dichiarazioni del terzo occupante; allegli, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.

29- Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

30- Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi nonché un'ulteriore copia della perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25 febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);

31- Invii, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori precedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e allegli all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ. Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

32- Depositi la perizia di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

33- Invii alle parti copia della perizia e degli allegati secondo le seguenti modalità:

- 1) alle parti costituite, a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo del difensore;
- 2) al debitore non costituito, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno presso la sua residenza;

ed allegli all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio; le ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle notificazioni a mezzo pec dovranno essere depositata in formato .eml o .msg; tra la data della ricezione delle predette comunicazioni da parte di tutti gli interessati e l'udienza fissata devono decorrere almeno trenta giorni; l'omesso o tardivo adempimento del deposito e della comunicazione della perizia sarà valutato in sede di liquidazione del compenso;

34- Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella



custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

35- Riferisca, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.

Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo'.

36- Provveda, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime, di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei medesimi; giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.



2. RISPOSTA AI QUESITI

1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

In data 04/03/2022, il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso il bene in esame, unitamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Simone Andrea Bonomo ed i militari della stazione dei Carabinieri di Campoverde.

2) Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Il sottoscritto CTU ha acquisito i documenti ai sensi dell'art.567.

Dati identificativi del bene in esame:

Fabbricato unifamiliare di Tipo economico in Aprilia (LT) Località Campoverde, Via Catone n°7 costituito da:

Piano Terra e Piano primo.

Il tutto censito al Foglio 127 , Particella 185 cat. A/3 CL.1 vani 5, p. T-1, R.C. 222,08, con corte esterna censita nel catasto terreni al Foglio 127 , Particella 185 di are 5,20.

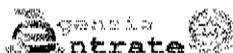
3) All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

Vengono riportate a seguito in allegato le relative ispezioni.

Allegato n°1

Visura per Soggetto:





Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 12:07:33
Numero Pratica: T86998/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LATINA



Soggetto richiesto:

RICCI FABIO

T)

Totale immobili: 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di APRILIA (A341) (LT)
• Foglio 127 Particella 185
Partita: 2625

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di APRILIA (A341) (LT)
Foglio 127 Particella 185

> Indirizzo

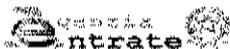
VIA CATONE Piano T - 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: Euro 222,08

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 12:07:34
Numero Pratica: T86998/2022
Pag: 2 - Segue

> Dati di superficie

Totale: 113 m²
Totale escluse aree coperte n.: 103 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
37/02/1979, prot. n. 1455

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 3

> 1.
(C)
nato a COLLE SAN MAGNO (FR) il ()
Dritto di Proprietà' 1/3 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/05/2001 Pubblico ufficiale RICCI FABIO
Sede CISTERNA DI LATINA (LT) Repertorio n. 2816 -
ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA
EDILIZIA Trascrizione n. 8130/12/2001 Reperto PI di
LATINA in atti dal 30/05/2001

> 2.
(C)
nato a ... il 11/09/19...
Dritto di Proprietà' 1/3 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 1)

> 3. P.
(C)
nato a ...
Dritto di Proprietà' 1/3 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati
Immobili siti nel comune di APRILIA (A341)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 222,08 Vani: 5,0

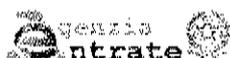


Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni





Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 12:07:34
Numero Pratico: T86998/2022
Pag: 3 - Segue

> Dati identificativi

Comune di CISTERNA DI LATINA (C740) (LT) Impianto meccanografico del 30/05/1987
• Foglio 161 Particella 452 Subaltemo 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)
Foglio 161 Particella 452

> Indirizzo

VIA DELLE CASE Piano T Impianto meccanografico del 30/05/1987

> Dati di classamento

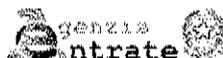
Categoria F/3¹ Impianto meccanografico del 30/05/1987

> Altre variazioni

VARIAZIONE del 10/03/2010 Pratica n. LT0076908 in
atti del 10/03/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.
3217-1/2010)
Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A
SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL
09/03/2010

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. /
(Cl.)
nato a: (RM) il
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)
1. Atto del 07/08/1990 Pubblico ufficiale BERIONNE
Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 10536 Registrazione
n. 3998 registrato in data 09/08/1990 - Voltura n.
6804. 1/1990 in ate dal 09/03/1992



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 12:07:34
Numero Pratico: T86998/2022
Pag: 4 - Fine

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati
Immobili siti nel comune di CISTERNA DI LATINA (C740)
Numero immobili: 1

> Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: 2 Rendita: euro 222,08 Vani: 5,0

Catasto Terreni
Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

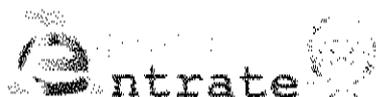


Allegato n°2

Nota di Trascrizione-Registro Gen. N°10573

Registro Particolare n° 8032

Presentazione n° 17 del 03/05/2021



Direzione Provinciale di LATINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10573
Registro particolare n. 8032
Presentazione n. 17 del 03/05/2021

Pag. 1 segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	sanzioni amministrative	
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Riservata/Progetto di cassa n. 7802
Protocollo di richiesta - LF 94075/1 del 2001

Il Conservatore
Conservatore LO ZUPPOLI RAFFAELLE GIACOMINI

Sezione A - GeneralitàDati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	11/0
Data	29/03/2021	Codice fiscale	8001024009001
Pubblicità ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA		
Sede	LATINA (LT)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Valore catastale automatico NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione B parti libere relative alla sezione A, lì e lì
Richiedente AVV. VINCENZO MANCUSCIE
Indirizzo VIA G. OBERDAN, 74 - LATINA

Dati riepilogativi

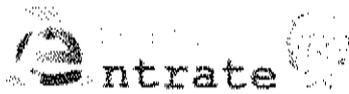
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	ADRI APRILIA (LT)				
Categoria	FABBRICATI				
Sezione urbana		Foglio 127	Particella 105	Subalterno	





Dirazione provinciale di LATINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10573
Registro particolare n. 8032
Presentazione n. 17 del 03/05/2021

Pag. 1/1 Fine

Natura	A1 - ARBITRAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	3 volumi	Natura
Indirizzo	VEA CATONE			
Piano	1/1			

Sezione C - Soggetti

A favore

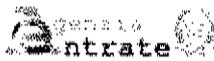
Soggetto n. 1 - In qualità di LATINIA
Denominazione o ragione sociale SIENA RPL 2018 S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 14515310085
Relativamente all'unità immobiliare 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 2 - In qualità di COETRO
Cognome
Nome
Nato il
Sesso M. Codice fiscale
Relativamente all'unità immobiliare 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Dirazione Provinciale di LATINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Altra certificazione

Certificato n.ro LT 95175 anno 2021
Pag. 1/1 Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 8032 del 03/05/2021
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 03/05/2021 - 03/05/2021, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
8032 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	03/05/2021	10573	8032

CONSERVATORE
LO ZUPONE RICCARDO GIACOMO



Allegato n°3

Certificazione Notarile

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

• :

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 29/03/2021 Numero di repertorio 1130 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 03/05/2021 al nn. 10573/8032 a favore di SIENA NPI. 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 sui seguenti immobili:

* Perrozzi Fabrizio piena proprietà 1/3 su appartamento di tipo economico in APRILIA (LT) Foglio 127 Particella 185 Natura A3 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA CATONE Piano T-1

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Coricone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 03/05/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutore, la quota pari a 1/3 di piena proprietà, a questa pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 11/05/2001 Numero di repertorio 2816 Notaio RICCI FABIO Sede CISTERNA DI LATINA (LT) trascritto il 29/05/2001 nn. 11505/8130 da potere di SOCIETA' COOPERATIVA BRACCIANTI CAMPOVERDE A R.L., Sede APRILIA (LT) Codice fiscale 80000670598

* Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo alla Società Cooperativa Braccianti Campoverde o r.l.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 25820/4359 del 06/12/2016 (POTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/03/2016 Numero di repertorio 625 emesso da TRIBUNALE DI LATINA Sede LATINA A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 contro Nato L.) (RM) Codice fiscali capitale € 52.694,24 Totale € 50.000,00 Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN. 5726/748 del 10/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/11/2016 Numero di repertorio 4103 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

Firmato Da: GIULIA MESSINA VITRANO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2018 Serial#: 342cc58611ab5046a0c51a0e5018dccc59



Allegato n°4

Iscrizione a ruolo (nota di accompagnamento)

Tribunale Ordinario - Latina

Esecuzioni Civili

Nota di Iscrizione al Ruolo o Nota di Accompagnamento

 *Creditore/ Ricorrente/ Esecutante*

Si chiede l'iscrizione al Ruolo

- Ruolo Generale Delle Espropriazioni Mobiliari
- Ruolo Generale Delle Espropriazioni Immobiliari

della seguente causa di

610001 ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA :

Creditore : SIENA NPL 2018 SRL - (Societa' Di Capitali)
Indirizzo : VIA PIEMONTE N.38 - 00187 ROMA (RM)
Codice Fiscale : 14535321005

CON:

Avvocato : Manciocchi Vincenzo
Domiciliato in : Oberdan, 24 - 04100 Latina (LT)
Codice Fiscale : MNCVCN07H18E472D

CONTRO:

Debitore : (Persona Fisica)
Indirizzo :
Codice Fiscale :

Valore della controversia: Euro 610.410,34

Determinato ai sensi dell'art. 13 T.U. approvato con D.P.R. 30.5.2002 n. 115 e succ. modifiche;

Contributo unificato: Euro 278,00

Determinato ai sensi dell'art. 13 T.U. approvato con D.P.R. 30.5.2002 n. 115 e succ. modifiche;

Importo del precetto: Euro 610.410,34

Codice domanda: 610001

Oggetto domanda: 610001 Espropriazione immobiliare

Firmato Da: MANCIOCCHI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 355640000010101 ANDRE# 2710415



CREDITORE/RICORRENTE/APPELLANTE/ISTANTE

NATURA GIURIDICA : Società Di Capitali
COGNOME NOME O DENOMINAZIONE : SIENA NPL 2012 SRL
VIA O SEDE : VIA PIEMONTE N.38 - 00187 ROMA (RM)
CODICE FISCALE : 14535311005

COGNOME E NOME DEL PROCURATORE : Mancioechi Vincenzo
CODICE FISCALE : MNCVCN67H18E472D
DOMICILIO ELETTO : Oberdan, 24 - 04100 Latina (LT)

DEBITORE/RESISTENTE/APPELLATO/CONTROPARTE

NATURA GIURIDICA : Persona Fisica
COGNOME NOME O DENOMINAZIONE :
VIA O SEDE :
CODICE FISCALE

DATA NOTIFICA PRECETTO : 30-12-2020
DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO : 29-03-2021



TITOLO:

Creditore: SIENA NPL 2018 SRL

Decreto ingiuntivo: Decreto ingiuntivo n.4105/2016 Trib. Padova

ELENCO IMMOBILI:

- Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Via Catone, Aprilia

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali:

Sez: Foglio: 127 Particella: 135

Sub Part: Sub Alt: Sub Alt2: Graffato:

ELENCO DIRITTI REALI SUI BENI IMMOBILI:

Identificazione debitore:)

Riferimento bene: Abitazione di tipo economico

Proprietà Frazione: 33 su 100



SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO	
NUMERO R.G. : _____	DATA ISCRIZIONE : _____
CODICE OGGETTO DELLA DOMANDA : 610001	
SI ASSEGNA ALLA SEZIONE : _____	
DATA : _____	IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE _____
IL PRESIDENTE DELLA _____ SEZIONE DESIGNA IL GIUDICE : _____	
ALLA TRATTAZIONE DELLA CAUSA	
DATA : _____	IL PRESIDENTE DI SEZIONE _____



Firmato Da MANCOSOCHI VINCENZO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342cc58611ab5046aac51a0e0180cc59

Firmato Da: SEVERINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342cc58611ab5046aac51a0e0180cc59



Allegato 5

Stralcio dell'atto di Pignoramento

Via G. Oberdan, 24 - 04100 LATINA - Tel. 0773.661743 - Fax 0773.414317
 E-mail: info@studiogabrielemaucio.it - Pec: info@pec.studiogabrielemaucio.it

Avv. Vincenzo Manciocchi



ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

SIENA NPE 2018 S.R.L., società a responsabilità limitata (impersonale) costituita in Italia ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 30 del 30 aprile 1999, con sede legale in Roma, via Piemonte n. 38, capitale sociale di Euro 30.000,00, interamente versato, codice fiscale partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321065, iscritta al n.3412.6 dell'elenco delle società venendo nominata dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento del 7 giugno 2017, e per essa Juliet S.p.a. con sede legale in Siena, Via Aldo Moro, 15-15, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al numero e codice fiscale 01461980524, nelle sue qualità di procuratore unico rappresentanza, giusta procura speciale con atto a reg. Not. Nicola Meridi Arlante di Roma in data 21.08.2018, Rep. n. 57298 - Ross. n.290CL, registrato a Roma 5 il 04.09.2018 al n. 1305 / serie 11, che agisce in persona nel Procuratore Speciale, Dott.ssa Valentina Pennisi, a tanto abilitata ed abilitata delegata degli apertissimi poteri giuristi procuratori con firma autentica dal Notaio Dott. Ugo Bergamo di Roma in data 20.05.2020 Rep. 21751 - Ross. 10544, registrata in Roma 2 il 28.05.2020 al n. 12631 serie 177, rappresentata e difesa dall'Avv. Vincenzo Manciocchi (cod. Fis. MINUCM8711824720) del Foro di Latina, elettronicamente denunciata presso lo studio del predetto Avvocato, sito in Latina Via G. Oberdan n. 24 giusta procura in esec. all'atto di pignoramento notificato in data 20.12.2020 (ai sensi degli artt. 153, 154 e 176 c.p.c. l'Avv. Vincenzo Manciocchi denuncia al proprio numero di fax 0773.414317 e l'indirizzo di posta elettronica certificata



in data 16/01/2012, e successivamente notificata ai debitori in data 23/01/2012 ed
a dissenso del Fondo per opposizione nei termini di legge
che il decreto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova il 28/01/2012

021

OMISSIS



OMISSIS

3



OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



Allegato n°6

OMISSIS



OMISSIS

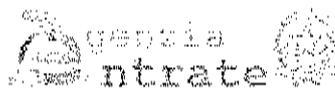


Allegato n°7 Creditore Intervenuto

Nota di Trascrizione-Registro Gen. N°25820

Registro Particolare n° 4359

Presentazione n° 54 del 06/12/2016



Divisione Provinciale di LATINA
Ufficio provinciale - Circolo
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 25820
Registro particolare n. 4359
Presentazione n. 54 del 06/12/2016

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Tipale	€ 1.094,00	Imposta d'atto	€ 19,00
	Imposta quinquennale	€ 1.000,00	Tamponi autorizzatori	-
	Tassa ipotecaria	€ 3,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 1.094,00 (Millesimilanoventiquattro/100)
Ricevuto/Prospetto di conto n. 22279
Protetto di richiesta - LT 15470/1 del 2016

Il Cancelliere
Gennaro VERSAPO ALFALDO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di iscrizione	625
Data	13/03/2016	Codi e Spede	B0305517593
Pubblico ufficiale	TABERNALI DI LATINA		
Sede	(LATINA LT)		

Dati relativi all'ipoteca e al privilegio

Spese dell'ipoteca e del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE	
Derivante da	0281 DICRETTO INGIUNTIVO	
Capitale	€ 52.694,34	Tassa finanziaria sostanziale -
Interessi	Spese -	Tassa € 30.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione B parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente STUDIO LEGALE AVV. ROBERTO SACCI & ASSOCIATI

Dati riepilogativi

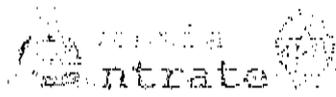
Unità negoziate: 1 Seggetti a favore: 1 Seggetti contro: 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	A 991 - APRILIA (LT)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione catastale	-	Foglio 127	Particelle 125	Subalterno
Natura	A1 - ABITAZIONE IN UTO			





Divisione Provinciale di LATINA
Ufficio provinciale Terribile
Servizi di Pubblici Immobili

Nota di iscrizione

Registro generale n. 35830
Registro particolare n. 4359
Presentazione a. 54 del 06/12/2020

Pag. 4 - Fine

addebito	SCORRO MURIO VIA A. FORTI	Consistenza	Rechtliche
----------	------------------------------	-------------	------------

Sezione C Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 0048070101

Riferimento all'unità immobiliare n.

Per la quota di 1/3

Domicilio intestatario

Per l'indirizzo di "PUBBLICITA"

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Sede di

Socio M. Codice fiscale

Riferimento all'unità immobiliare n.

Per la quota di 1/3

Assia

Per l'indirizzo di "PUBBLICITA"

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione delle condizioni stabilite nei 2 sottoposti ipotecari e/o del titolo di credito allegati (ovvero altri rispetti con riferimento alle pubblicità)

IL CREDITORE CHIEDE ESPRESSAMENTE DI ISCRIVERE PER IL MENSILE IMPORTO DI EURO 50.000,00

Allegato n°7b

Atto di Intervento



OMISSIS



... firmata presso il

OMISSIS

5



OMISSIS



OMISSIS



Si produce:

1. ...
2. duplo iscrizione di ipoteca giudiziale del 06/12/2016 form. 4359;
3. procura generale del 26 luglio 2010 Rep. 67432;
4. Atto di fusione Rep. 19430;
5. Verbale assemblea Rep. 12539;
6. Procura Rep. 35945;
7. Procura Rep. 24583;
8. (

Con osservanza.

Latina, li 18 maggio 2021

4) All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

Viene riportato di seguito l'elenco degli immobili identificati oggetto di pignoramento, e contestualmente ne vengono evidenziati i dati urbanistici di riferimento.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è appartenente ai sig.ri:

c.f. ...

nato

c.f. ...

ognuno rispettivamente per la quota di proprietà pari ad 1/3.

Il compendio è ubicato in Aprilia (LT) località Campoverde, Via Catone n° 7 in catasto (snc) costituito da:

Fabbricato per civile abitazione di tipo economico popolare su due piani con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 520,00, censito al

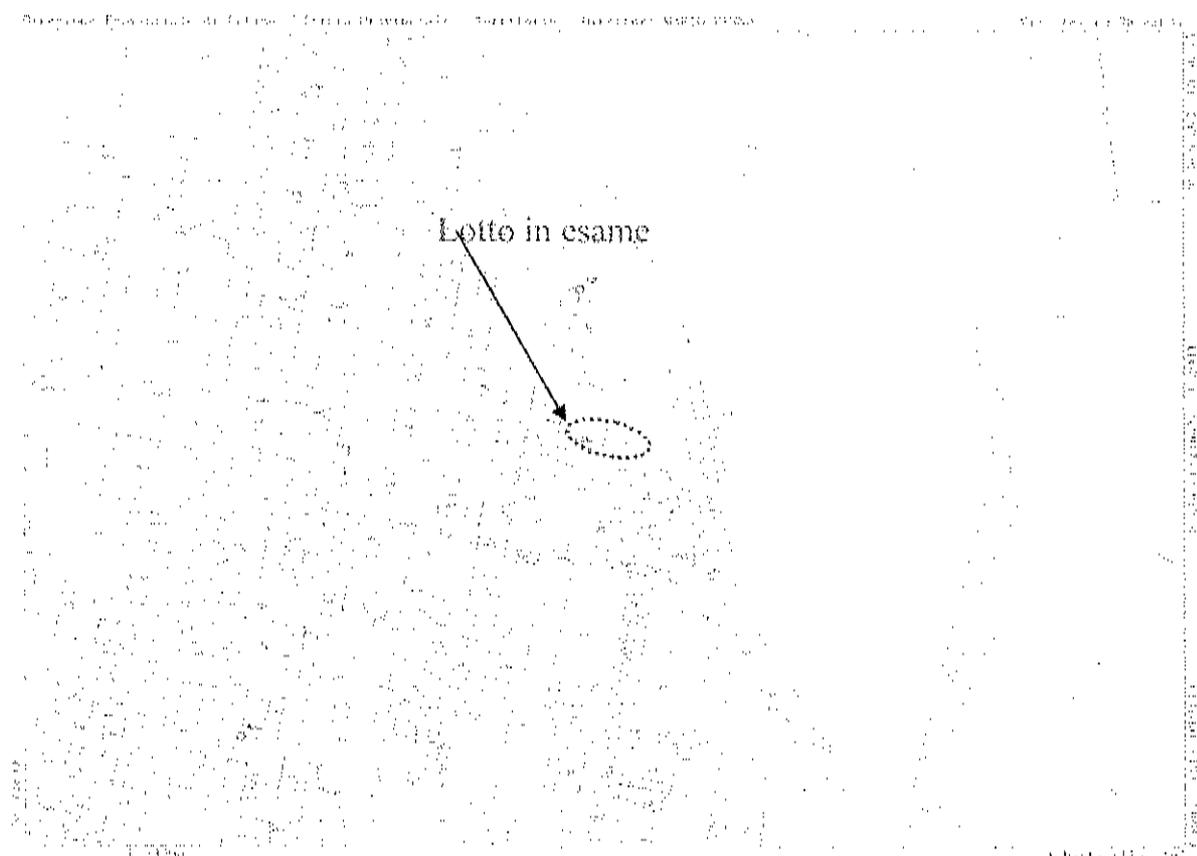
Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al Foglio 127 particella 185 categoria A/3 Classe 1 consistenza 5 vani rendita Euro 222,08

La corte esclusiva è censita al catasto terreni del Comune di Aprilia al Foglio 127 Particella 185 Classe Ente Urbano superficie are 5 centiare 20

L'edificio confina rispetto ai punti cardinali, a nord con la particella 184, ad Ovest con la particella 182 a sud con la particella 186 e ad Est con strada comunale Via Catone.

Allegato n°8

Foglio catastale (Mappa) con indicazione area in oggetto.



5) Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

“la descrizione verrà riportata a seguire nella presente relazione.”

6) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della



registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

“A seguito di avvenuto sopralluogo in data 04 marzo 2022, l'immobile risultava occupato dal sig. [redacted] e famiglia, a fronte, come dichiarato dallo stesso, di un Accordo Verbale con il sig. [redacted];

7) Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

“A seguito di ricerche effettuate non risulta certificato di matrimonio “

8) Alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

“ Non risultano formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che possano gravare a carico di un futuro acquirente. Non risultano tanto meno vincoli da contratti incidenti inerenti l'attitudine edificatoria degli stessi . Sul bene in esame non risultano gravare vincoli di carattere storico e/o artistico. Non sono presenti diritti Demaniali o usi civici.”

9)Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato



di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

“Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica,

Allegato n°9

COMUNE DI APRILIA (c. 2341) - Reg. nr. 0056746/2022 del 08/06/2022



COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

IV SETTORE Urbanistica

Piano Regolatore, Piani di Attrazione e SUE/Urbanistica

www.comune.aprilia.it

Certificato di Destinazione Urbanistica

- Vista la domanda del Sig. Severini Stefano presentata in data 02/05/2022 prot. n.42229;
- Vista la legge del 15 Maggio 1997, n. 127 s.m.i.;
- Visto il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – D.P.R. 6.7.2001 n. 380 e D. Lgs. 27.12.2002 n. 301;
- Visto il D. Lgs. del 2000 n. 267;
- Vista la legge del 9 Agosto 2013 n. 98;
- Vista la Legge n.168 del 20/11/2017 “**Norme in materia di domini collettivi**” art. 3 comma 6;
- Visto il P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2;
- Visto il P.R.G. Adottato con Deliberazioni di C.C. 25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973 con Deliberazione di G.R. del Lazio n. 1497 e successiva variante adottata con Delibera di C.C. n. 25 del 30/10/1978 entrata in vigore il 12/05/1980 con Delibera di G.R. Del Lazio n.2392;
- Vista la Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6. Delibera di Consiglio comunale n.9 del 05/03/2013;
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 06/08/2021 “Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi (DGR 622/2012) - **Adozione Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) in variante ex art. 4 L.R. 36/87 Sistema Campo Di Carne, nuclei Campo di Carne, Genio Civile 1, Pantanelle 1, Pantanelle 2, Casello 45, Selciatella**”;
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 06/08/2021 “Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi (DGR 622/2012) - **Adozione Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) in variante ex art. 4 L.R. 36/87 Sistema Campoleone, nucleo Campoleone**”;
- Vista la Determinane Regionale n. G04903 del 30/04/2021 della Direzione LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO “Parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per il Piano Particolareggiato esecutivo del sistema Campo di Carne, relativo alla Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi in comune di Aprilia”;
- Vista la Determinazione Regionale n. G14682 del 04/12/2020 della Direzione LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO “Parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per il Piano Particolareggiato esecutivo per il Recupero dei Nuclei Abusivi in comune di Aprilia (LT), località Campoleone.”;
- Visto il Decreto n. 11 del 20/04/2022 avente ad oggetto “Incarico per l’assolvimento ad interim delle funzioni di dirigente del Settore IV ‘Urbanistica’ e del Settore VIII ‘Ambiente ed Ecologia’ all’Arch. Paolo Terribili. (Artt. 50, comma 10, 109, comma 1 e art. 110 comma 1 del D.Lgs. 267/200, artt. 31 e 32 del Regolamento di organizzazione degli uffici e servizi)”;
- Visti gli atti d’Ufficio;



SIATTESTA

- Che il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 127, part.lla n. 185, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:
- Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;
- Che rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";
- Che, inoltre, il lotto di terreno di cui sopra è interessato dal vincolo relativo alla fascia di rispetto del Fiume Astura, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (R.D.11/12/33 n.1775) al n. 499 e ID c059_0319 (P.T.P.R. - D.C.R. 21/04/2021 n. 5), Decreto Legislativo del 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" art. 142 comma 1 lettera "c" così come modificato ed integrato dai Decreti Legislativi 24/03/2006 n° 156 e n° 157 -Disposizioni correttive ed integrative Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 - Beni Ricognitivi di Legge di P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2;
- Che il lotto è interessato dalle aree a rischio incidente rilevante 2° raggio di impatto di cui alla D.C.C. n.35 del 31/07/2019, (Elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 3° Raggio di Impatto: 6 Km di raggio dal centro dello Stabilimento);
- Che è interessato parzialmente dalle:
 - "Aree non idonee in quanto ricadenti nelle fasce di protezione dei fossi";
 - "Aree archeologiche da P.R.G. - Strade Romane probabili";
 di cui alla Tav. 6 - SDF, Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005 e Delibera di C.C. n. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17/01/2013 sul B.U.R.L. n. 6 e Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013 (Vincoli specifici dell'idoneità territoriale);
- Resta salvo quanto previsto:
 - dal Regolamento per l'individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'installazione di impianti di carburante, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 16/2/2000, prot. 7124 del 21.2.2000, modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 seduta Pubblica del 28.08.2007, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 18 Aprile 2008 avente per oggetto: "Annullamento in autotutela dell'art. 6 comma 2 lettera C bis e secondo art. 13 della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 2007". Deliberazione del Commissario Straordinario n. 70 del 15 Maggio 2009;
 - la verifica dalle Aree di Attenzione per pericolo di inondazione (artt.9-27) delle Norme di attuazione del P.A.I. Autorità dei Bacini Regionali del Lazio L.R. 39/96 art. 11, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n. 35) aggiornato con Decreti del Segretario Generale n. 1/2012, n. 2/2012, n. 3/2012, n. 4/2012, n. 5/2012, n. 6/2012 (Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico);
- Che la presente viene rilasciata ai sensi del comma 3 Art. 30 DPR 6/7/2001 n. 380 e D. Lgs. 27.12.2002 n. 301.

Si rilascia in carta semplice per uso giudiziario.

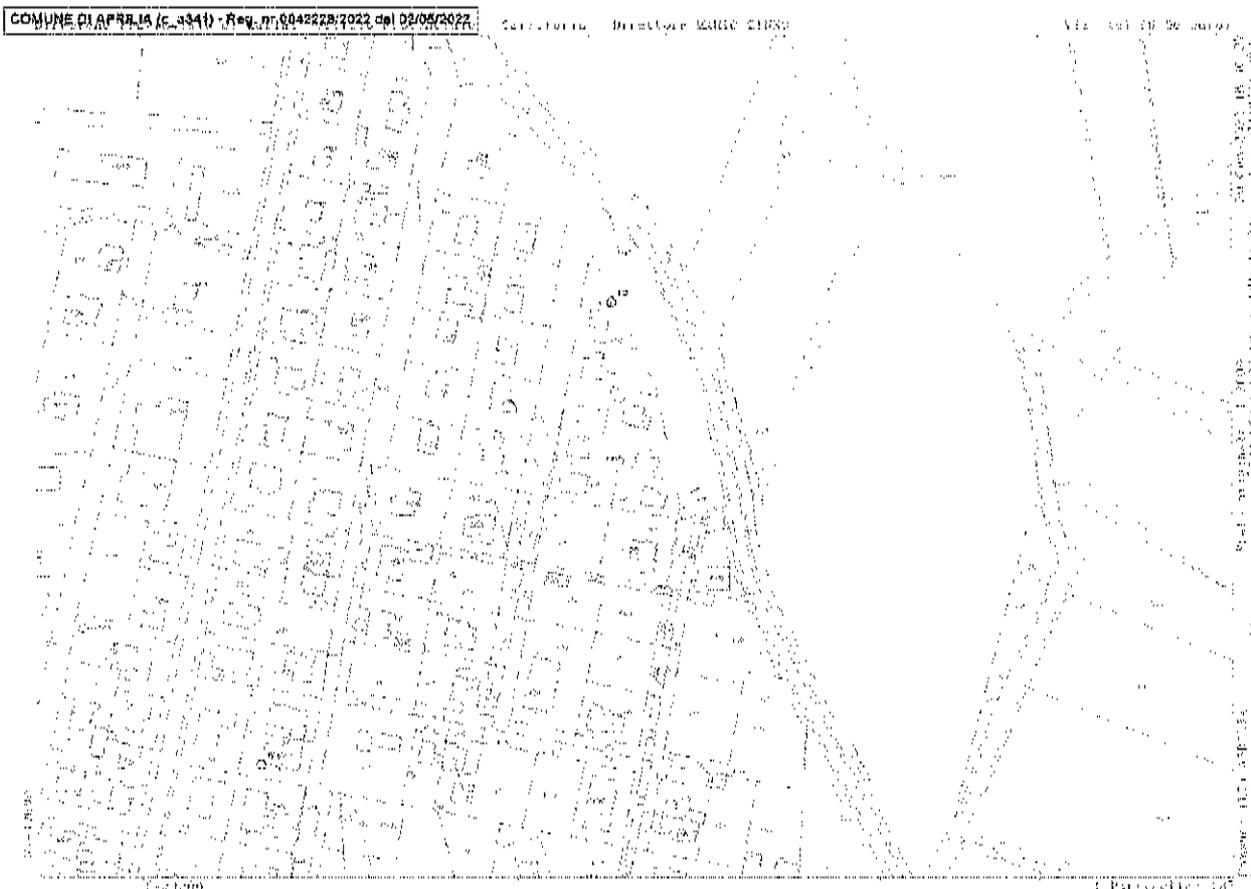
Istruttore tecnico
Geom. Del Prete Maria

46

Il Dirigente del IV Settore Urbanistica
Arch. Terribili Paolo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e nome collegato.
Il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.





Pertanto in riferimento al primo quesito del punto 9, il sottoscritto dott. Arch. Stefano Severini, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Latina n. 720/A, nato a latina il 15.10.1967, con studio domiciliato in Latina Via Eroi del lavoro n. 33, n.q. di tecnico incaricato dell'espletamento della presente C.T.U. ai sensi dell'art 46 D.P.R. 445 del 28.12.2000 .

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000. Con la presente Dichiaro quanto segue :

l'area urbanistica sul quale insiste il bene in esame cui già evidenziate nella presente CTU, ricade all'interno del perimetro della variante per il recupero dei nuclei abusivi con destinazione Bp Tessuto Edificato, che il terreno è interessato dal vincolo relativo alla fascia di rispetto del Fiume Astura, che è interessato dal vincolo aree a rischio incidente rilevante, che è parzialmente interessato dal vincolo fasce di protezione fossi e aree archeologiche, il tutto come meglio indicato nell'allegato C.D.U. sopra riportato.



In risposta al secondo quesito del punto 9, risulta, da un esame del fascicolo inerente il fabbricato in questione, a seguito di regolare accesso agli atti, avvenuto c/o gli uffici preposti del Comune di Aprilia, il deposito della Richiesta del Certificato di abitabilità dell'immobile datata 01/10/1979. Non risulta però alcuna Certificazione rilasciata dal Comune a seguito della domanda presentata.

Allegato n°10

Copia agli Atti della Richiesta del certificato di Agibilità.

COMUNE DI APRILIA

- AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI APRILIA -

Il sottoscritto CIOTTI Salvatore, quale presidente pro-tempore della Cooperativa Braccianti Agricoli di Campoverde, con sede in Campoverde via Plinio n. 35, avendo ultimato la costruzione dell'abitazione del socio [redacted] realizzata con finanziamento dell'I.A.O.F. come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 13.4.1973 Verb. n. 973/5/15 e licenza di costruzione n. 14/74 del 31.1.1974,

ch i e d e

il rilascio del permesso di abitabilità.-

si allega collaudo statico.-

IL PRESIDENTE

Aprilia, 11.1.10.1979



Infine in risposta all'ultimo quesito del punto in essere si allega copia della Licenza edilizia originaria e copia dell'elaborato grafico di cui alla licenza, oltre ad elaborato grafico redatto dal sottoscritto con evidenziate le difformità rilevate rispetto a quanto concesso.

Allegato n°11

Copia agli Atti della Originale Licenza di Costruzione.

Pratica N. _____

15/79



COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. FRANCOZZI FRANCESCO
 nato a _____ il _____
 per ottenere la licenza per (1) costruire
 in questo Comune una casa (2) urbana (doppio) nell'area distinta al
 Catasto n. F. _____ col mappali _____

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione edilizia in data 13-9-79 (verb. 07325/10);

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28.1.1979;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, successive modifiche ed integrazioni

Visto il libro di avviamento per urbanismo in Latina n. 33398 del 18.1.1961;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data _____;

Vista l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di _____ in data _____

ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 1684 del 25-11-1962;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927 n. 530;

CONCEDE al Sig. FRANCOZZI FRANCESCO

L I C E N Z A

per (1) costruire la casa di cui in narrativa
 SALVO E RISERVATI I DIRITTI DI TERZI e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di
 edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme
 dell'arte, affinché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materia-

(1) Costruire, ricostruire, sopraelevare e ampliare -- (2) Urbano o rurale.

Editrice Santoni - Surzana



li usati quanto per il sistema costruttivo adottato, NONCHE' SOTTO L'OSSEMANZA DELLE PRESCRIZIONI di seguito riportate;

- 1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.
- 2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruito fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose.
- 3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia ~~allo Prefettura prima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 16 novembre 1930, n. 2229,~~ all'Ufficio del Genio Civile di Latina prima dell'inizio delle opere, ai sensi della legge 5.11.1971 n. 1086, ~~andando cortese comunicazione a questo Comune.~~

8) Che le acque nere del fabbricato, previa decantazione in fossa settica, siano innesse nella fogna esistente.

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi dodici e l'ultimazione entro mesi -----

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Il 31 Gennaio 1976

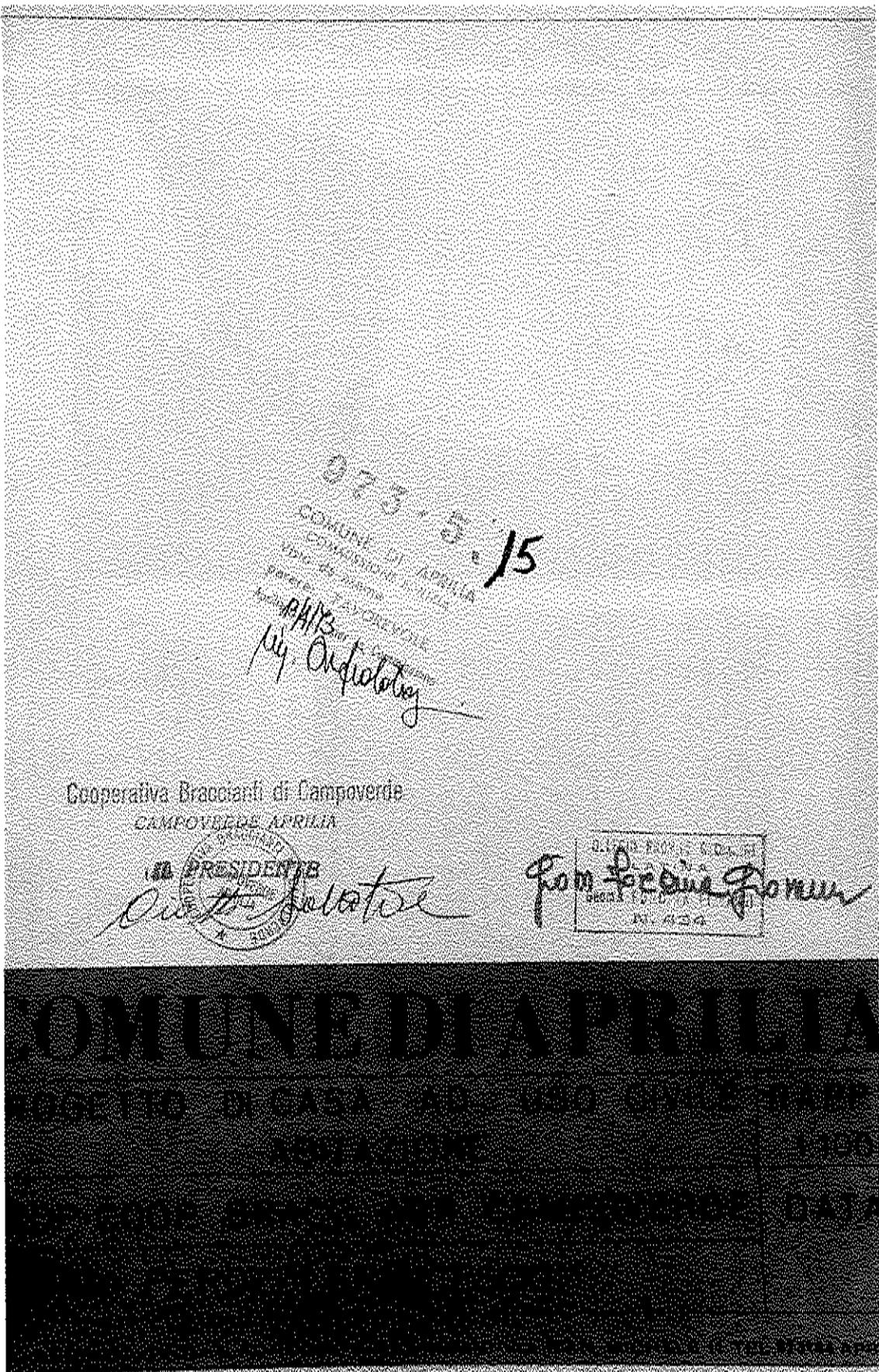


IL SINDACO
[Handwritten signature]



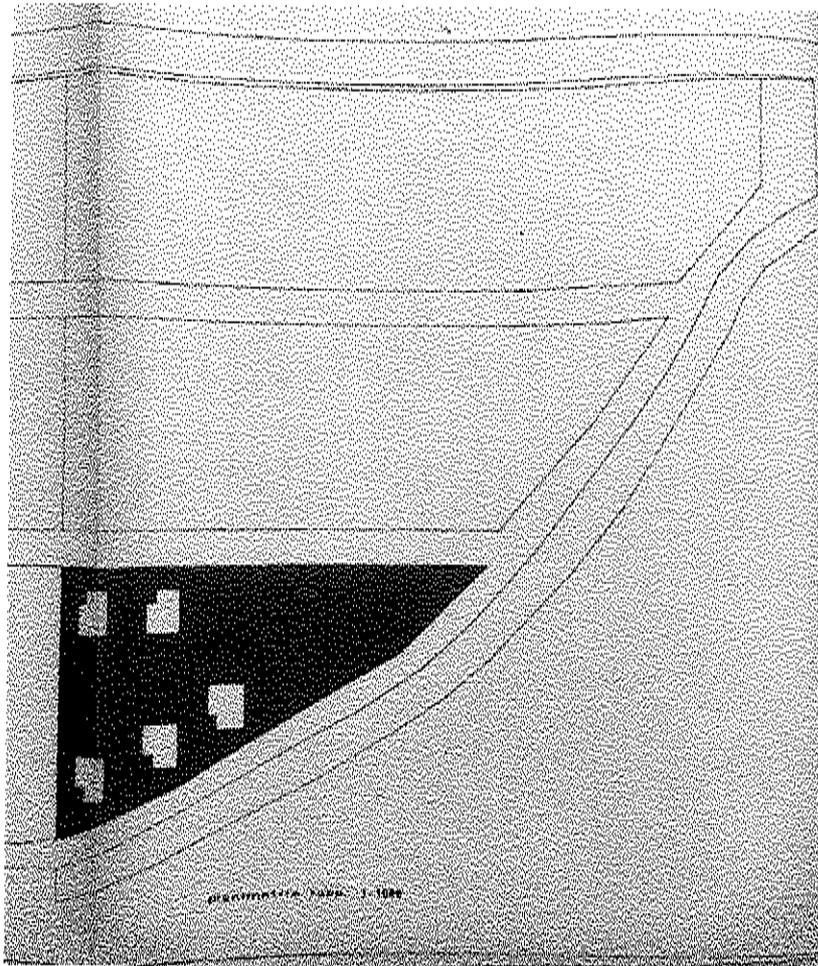
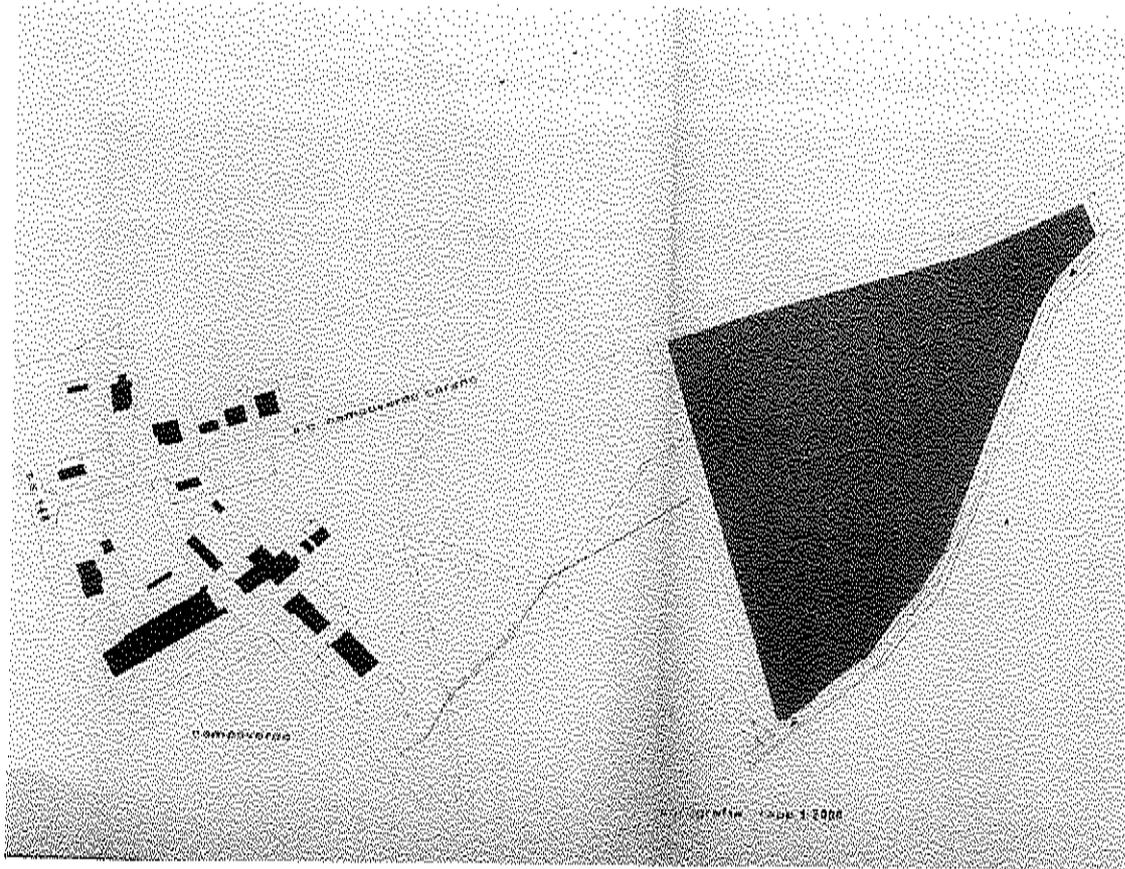
Allegato n°12

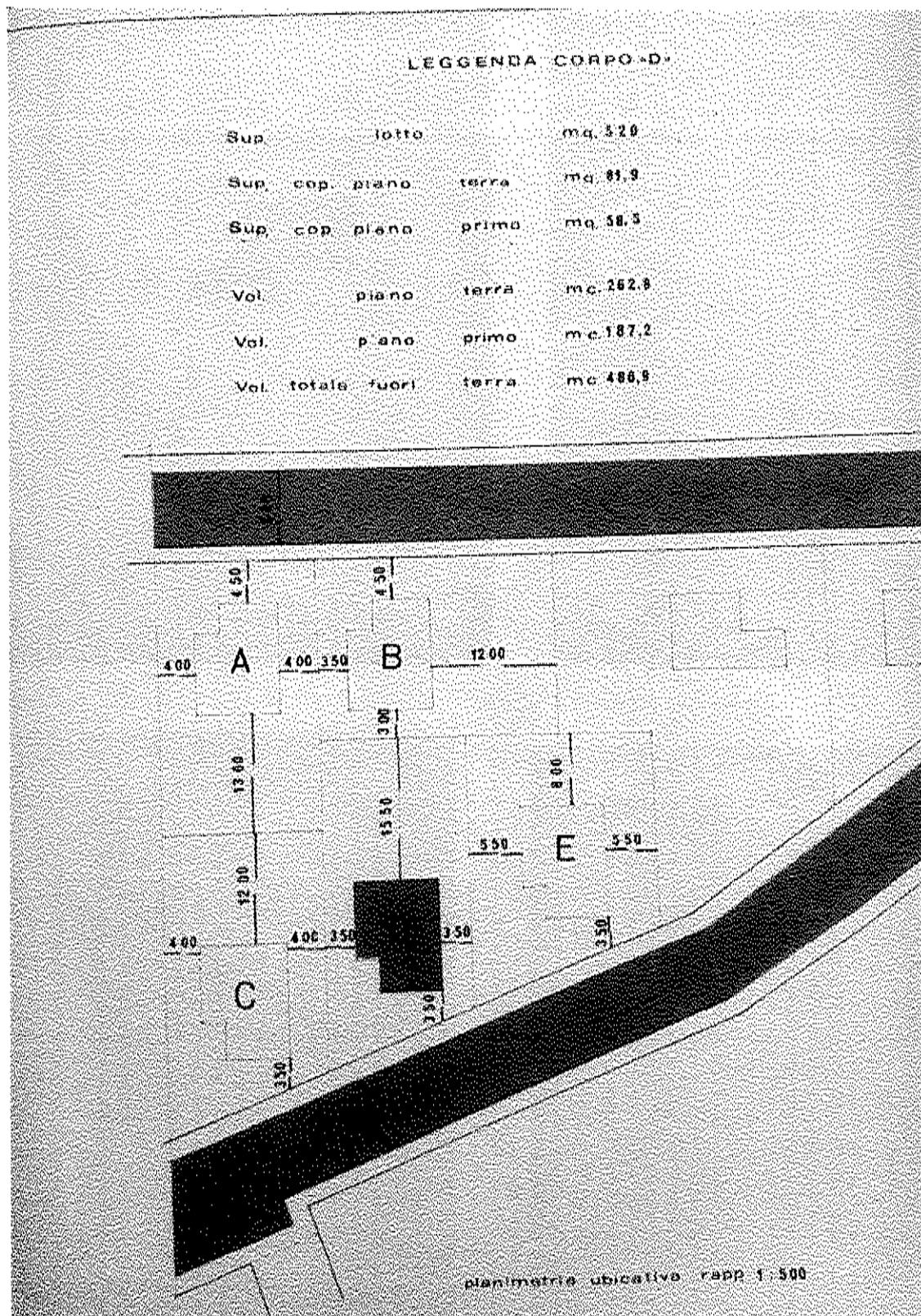
Copia agli Atti dell'Elaborato progettuale di cui alla Licenza di Costruzione



Firmato Da: SEVERINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 342cc58611ab5046acc51a0e018dccc59

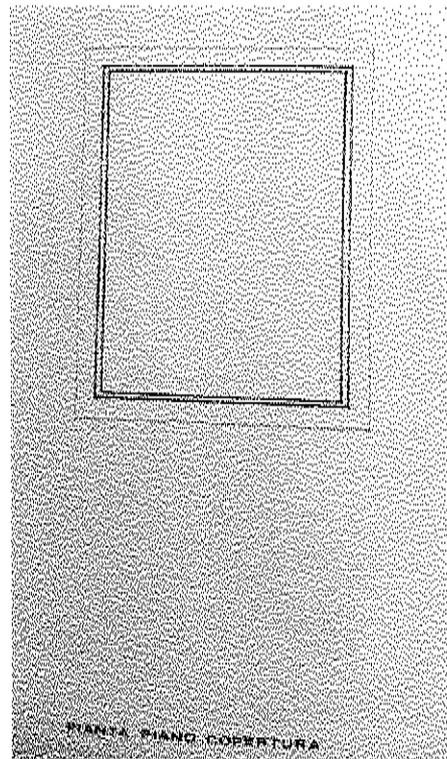
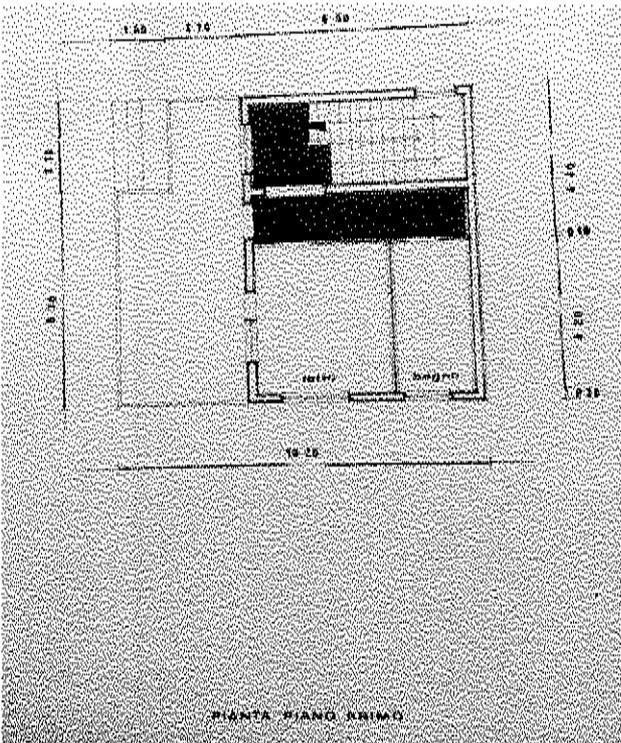
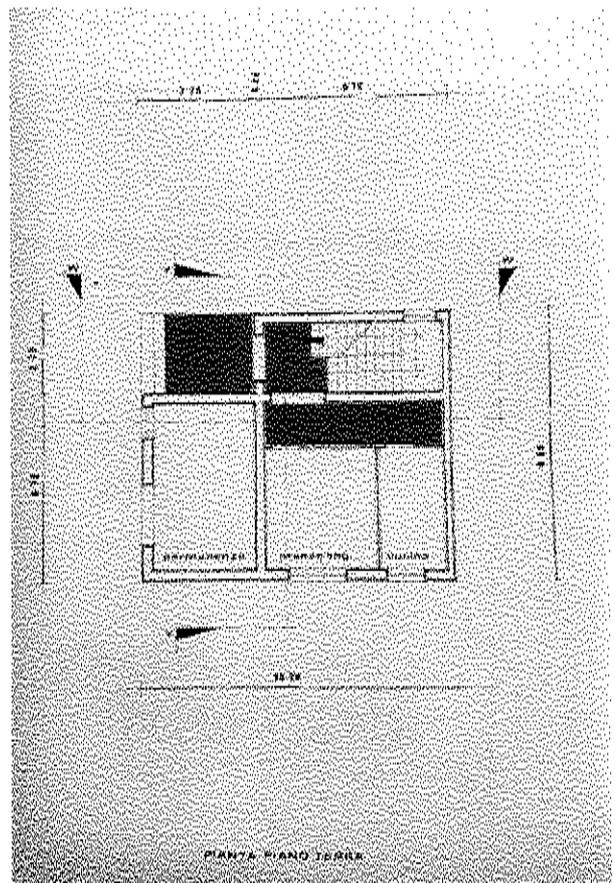
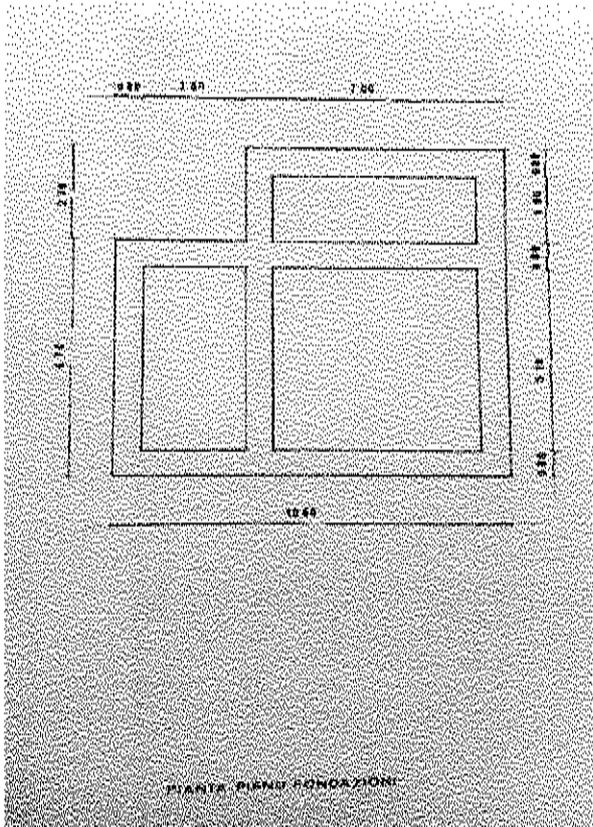


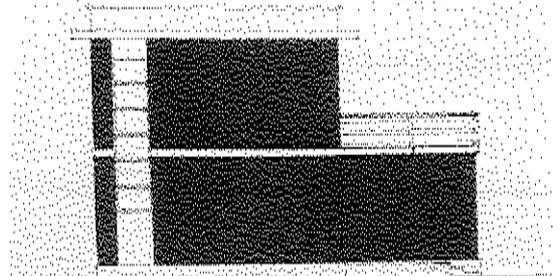




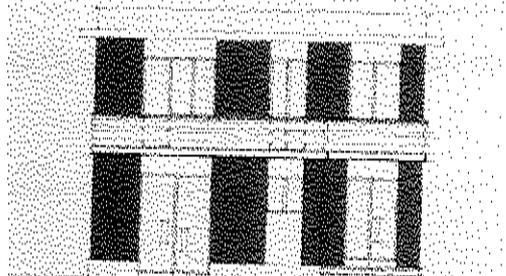
Edificio **D** evidenziato in essere alla presente Consulenza



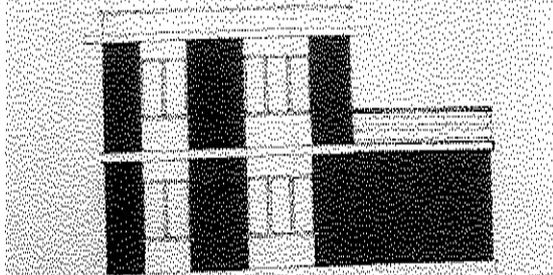




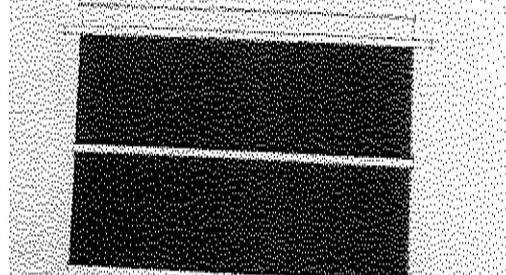
PROSPETTO LATERALE



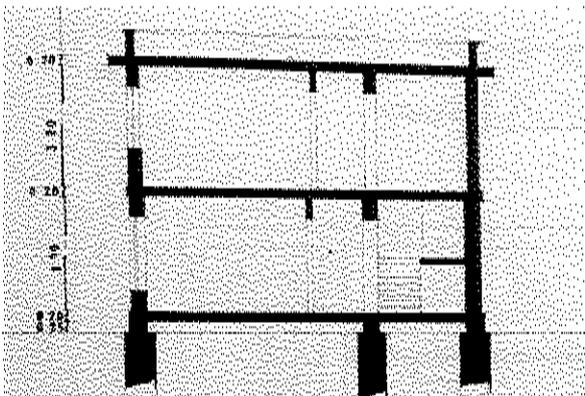
PROSPETTO PRINCIPALE



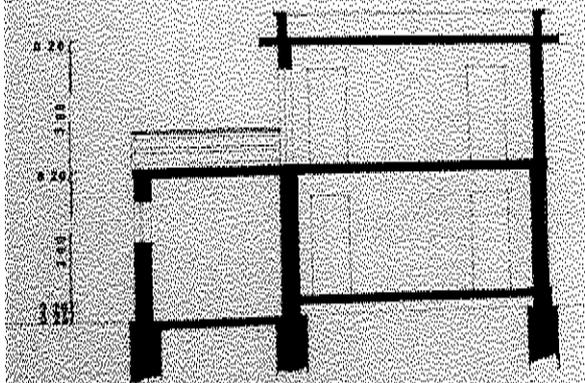
PROSPETTO LATERALE



RILTALEPROSPETTO



SEZIONE Y-Y



SEZIONE X-X

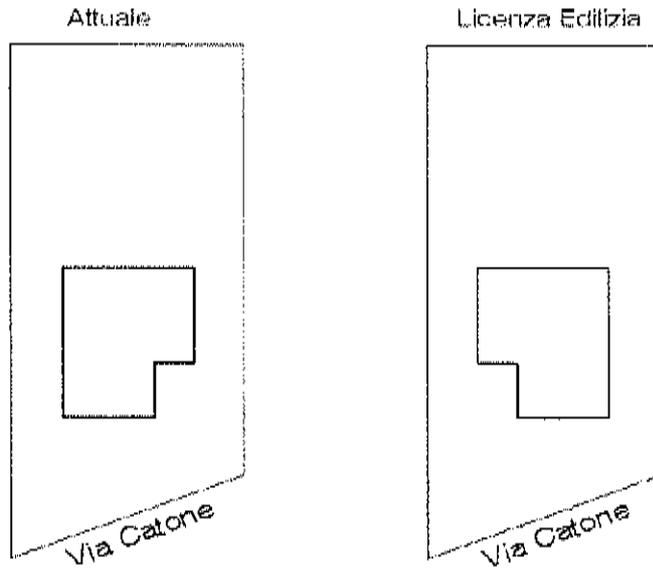
n.b. Non in scala



Allegato n°13

Rilevo dello stato dei luoghi con evidenziati gli abusi effettuati e le difformità

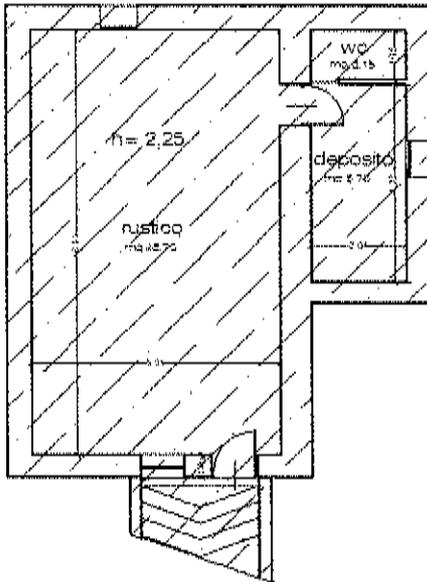
Posizionamento del fabbricato "specchiato" rispetto a quello della Licenza Originale



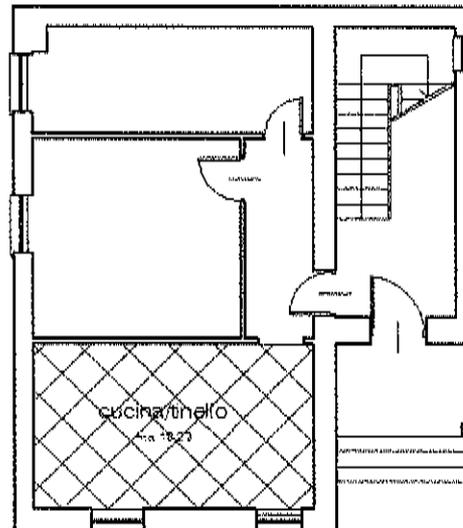
Ampliamento



Modifica destinazione d'uso



Piano Interrato

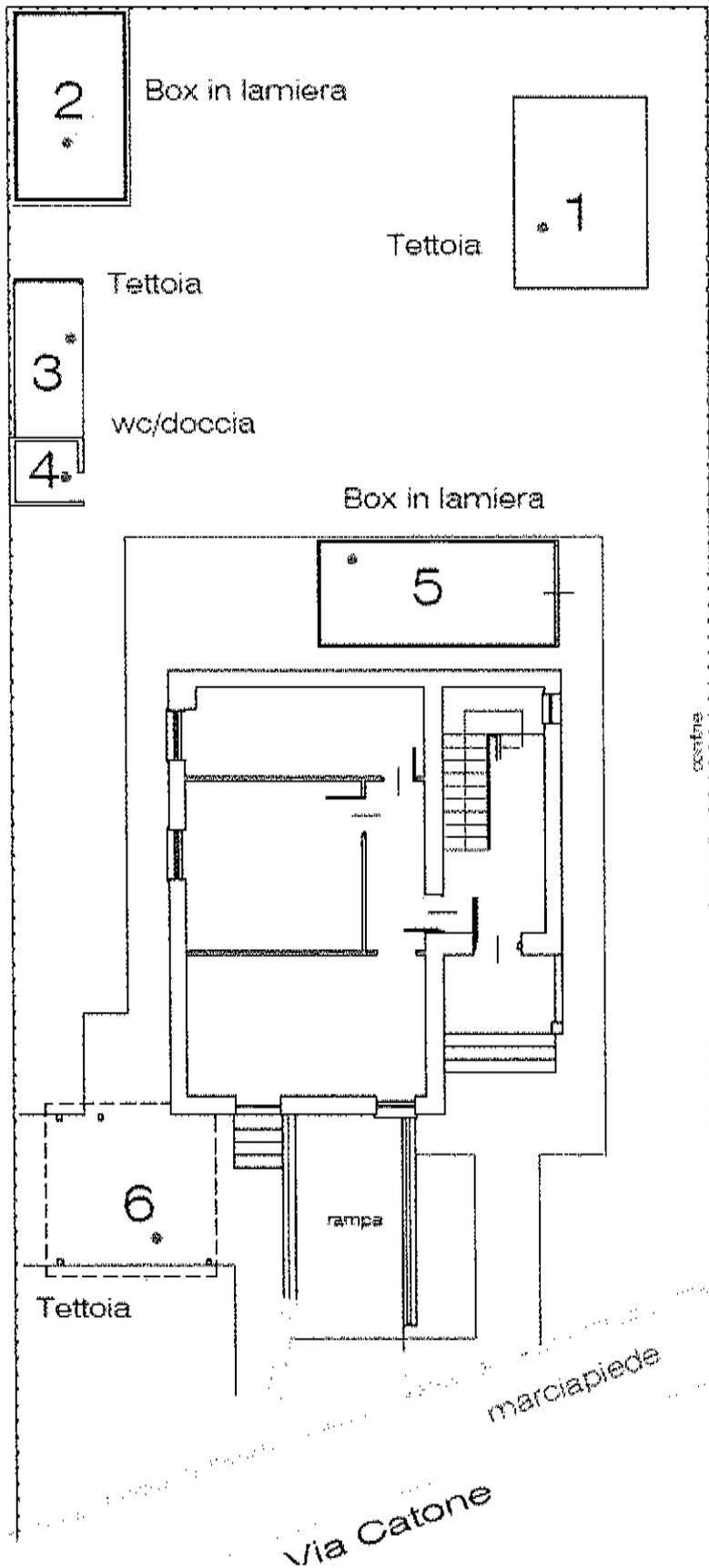


Piano Rialzato



Allegato n°14

Planimetria del lotto in oggetto con individuazione delle costruzioni abusive su esso realizzate



Descrizione dei locali abusivi sopra riportati:

- 1 Tettoia posticcia con copertura in lamiera di policarbonato di circa mq. 14,00 in pessime condizioni di manutenzione
- 2 Box in lamiera della superficie di mq. 11,00 in cattive condizioni di manutenzione
- 3 Tettoia in lamiera della superficie di mq. 5,70 in pessime condizioni di manutenzione
- 4 Locale wc/doccia in muratura con copertura in legno della superficie di circa mq. 2,10 in scarso stato di manutenzione
- 5 Box in lamiera della superficie di mq. 13,15 in buono stato di manutenzione
- 6 Tettoia in legno della superficie di mq. 12,50 in cattivo stato di manutenzione

Si fa presente che per tutte le costruzioni sopra elencate e ricadenti sul lotto in essere, il sottoscritto ritiene non possibile la regolarizzazione edilizia, sia per l'aumento di cubatura, sia per il non rispetto delle distanze dai confini, sia perché tali difformità non potranno essere oggetto di Domanda di Sanatoria in quanto realizzate antecedentemente all'avvio della procedura esecutiva. Difatti se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, e l'ultimo condono edilizio, cioè il terzo (L. 326/2003) è entrato in vigore nel 2003, che ammetteva la possibilità di presentare le istanze fino all'anno 2004, allora non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti 120 giorni.

Per quanto riguarda invece la realizzazione abusiva del Piano Interrato e della rampa di accesso, il sottoscritto ritiene anche in questo caso la impossibilità di regolarizzare tali abusi, sia per le ragioni su esposte, sia per i vincoli che gravano sul lotto, e in ultimo poiché per la realizzazione di tali opere, sono state aperte luci su murature portanti, indebolendo di conseguenza la resistenza statica della struttura del fabbricato, condizione per la quale il fabbricato dovrebbe essere verificato similmente rispetto alle attuali



normative. Ciò comporterebbe un adeguamento sismico di difficile realizzazione essendo la zona in oggetto classificata Zona Sismica 2B.

Diversamente il cambio di destinazione d'uso della attuale zona cucina in origine cantina, potrebbe a parere del sottoscritto essere sanabile attraverso un Accertamento di Conformità, purché si rispetti la “doppia conformità” ossia la possibilità che le Norme Urbanistiche permettevano di effettuare tale C.D.U. sia al momento della realizzazione, sia al momento della richiesta di Accertamento.

A tal proposito si fa presente che non è stato possibile determinare la data di realizzazione di tali opere pertanto si capisce la difficile fattibilità della domanda di regolarizzazione.

In ultimo in riferimento alla diversa posizione del fabbricato sul lotto che risulta specchiato, si fa presente che tale difformità riguarda tutti e cinque i fabbricati realizzati con la stessa Licenza Edilizia, pertanto non si esclude che seppur non agli atti sia stata comunicata al Comune la diversa disposizione.

Si stima comunque un costo totale per la regolarizzazione del fabbricato, sia per il ripristino dei luoghi, sia ove fosse possibile in parte la regolarizzazione, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta, un costo seppure di difficile calcolo, stimabile non inferiore ai € 19.000,00 (eurodiciannovemila/00).

10) Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it:

“unico lotto”

11) Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link “DATI GENERALI E UBICAZIONE” su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun



immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

“ Descrizione del bene in esame oggetto di pignoramento:

Il bene in esame è situato nella piccola frazione denominata Campoverde, del Comune di Aprilia, località dal tipico paesaggio agrario nel territorio della pianura pontina, con una popolazione di circa 800 abitanti. L'immobile oggetto della presente relazione si trova nella Via Catone al civico n°7, via posta ai confini nord del centro di Campoverde. Tale zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni unifamiliari su due piani. Il fabbricato ad uso civile abitazione, è del tipo unifamiliare isolato, con corte esclusiva, avente accesso carrabile e pedonale ed è identificato al N.C.E.U. al Foglio 127 particella 185, categoria A/3 classe 1 consistenza 5 vani e superficie catastale di mq. 113 totali e mq 103 escluse aree scoperte, mentre la corte esterna è identificata al catasto terreni allo stesso foglio e particella, Ente Urbano della superficie di mq. 520. L'immobile di tipo economico popolare, è stato realizzato dalla Società Cooperativa Braccianti Campoverde a.r.l., ed assegnato agli attuali proprietari in virtù di successione all'originario intestatario J ..

La struttura portante come da Certificato di Collaudo originale, è costituita da muratura portante in blocchetti di tufo squadriati, poggianti su fondazioni continue riempite a sacco, e sotto le murature cordolo in c.a., i



solai sono in laterocemento gettati in opera, mentre la copertura è Piana a terrazzo, con rifinitura di protezione con guaina elastomerica bituminosa, le rifiniture esterne sono ad intonaco con tinteggiatura al quarzo.

Nello specifico;

dalla Via Catone in corrispondenza del civico n° 7, si accede tramite cancello pedonale in ferro alla corte esclusiva, e dal vialetto in pietra, si arriva al pianerottolo rialzato di tre gradini rispetto al piano stradale ove si trova la porta di ingresso del fabbricato. Entrati nell'edificio il piano rialzato è composto da locale ingresso con scala di collegamento al piano superiore, disimpegno dal quale si accede alla cucina/tinello e alle due camere, il piano primo è composto da camera da letto e bagno serviti da disimpegno, oltre terrazzo. Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di un piano interrato non presente nella Licenza originale, dal quale si accede tramite rampa carrabile, detto locale è composto da una ampia zona Rustico, e da piccolo wc e locale deposito.

Le rifiniture di tutti i locali presentano pavimentazione in marmette di graniglia di marmo ad eccezione dei bagni dove sono posate mattonelle in ceramica come i rivestimenti, tinteggiatura in ottimo stato di conservazione, e scala di collegamento al piano primo con ringhiera in ferro e rivestimento dei gradini in pietra.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni con avvolgibile in plastica. Nella zona cucina al piano rialzato, l'infisso che permette l'uscita esterna, è in alluminio e sprovvisto di avvolgibile.

Al piano interrato, dal quale si accede da portafinestra in alluminio, la zona living presenta pavimentazione sempre del tipo a marmette, mentre nel piccolo Wc si trova rivestimento e pavimentazione in ceramica.

L'impianto elettrico è datato e non vi è Certificazione Valida.

L'immobile risulta dotato di pozzo per la fornitura di acqua mentre la fognatura sembrerebbe del tipo a Pozzo nero, non è stato però possibile verificare.



L'impianto di riscaldamento con caldaia di tipo tradizionale a gas, presenta radiatori in tutte le stanze ad eccezione della cucina ove esiste termoconvettore e nel piano interrato servito da unità di condizionamento tipo Split.

Le rifiniture interne generali di tutto l'edificio sono in ottima condizione di manutenzione. Da segnalare però la presenza di alcune fessurazioni dell'intonaco dovute probabilmente ad assestamento del fabbricato al piano superiore e la presenza di numerose macchie da infiltrazione nel locale interrato.

Per ciò che concerne le rifiniture esterne, le stesse si presentano in scarso stato di manutenzione, ad eccezione della facciata su strada, e le murature a contatto col terreno presentano forti infiltrazioni da umidità da risalita.

Il terrazzo del piano primo, presenta nella parte sottostante visibile, numerose macchie da infiltrazione, a riprova del cattivo stato di manutenzione del pavimento, una parte di esso è stata ricoperta con guaina bituminosa al fine di proteggere dalle infiltrazioni il piano sottostante, la ringhiera parapetto di protezione risulta in scarso stato di manutenzione.

Il fabbricato risulta occupato e tutti gli arredi interni sono in buono stato di conservazione.

Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione, compreso lo stato delle finiture .

Altezze interne;

Piano Interrato mt. 2,25,

Piano Rialzato mt. 3,00

Piano Primo mt. 2,95.

La composizione dei vani e distribuzione degli spazi la si evince da pianta allegata.



Allegato n°15

Planimetrie catastali del fabbricato in oggetto
Data di presentazione 27/02/1979

Data presentazione: 27/02/1979 - Data: 13/10/2021 - n. T347632 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 13/10/1962 n. 1865

Comune di APRILIA Via CAMPOVERDE

Indirizzo SECCO MATELLI AGRICOLI DI CAMPOVERDE - SUBALTELLA N. 82/1/1968

Sezione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATINA

RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PUNT	F. 127 R. 185/-	Compiuto dal <u>GEOM. GIOVANNI</u> <u>MORSINA</u> Insieme all'Ab. de <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>LATINA</u> DATA <u>27/02/1979</u> Firma <u>Stefano Severini</u> <u>ING. ARCHITETTO</u> <u>N. 432</u>
--------------	--------------------	--

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2021 - Comune di APRILIA (A341) - Foglio 127 - Particella: 185 - Subalterno: 82/1/1968 - VIA CALONE piano I-L

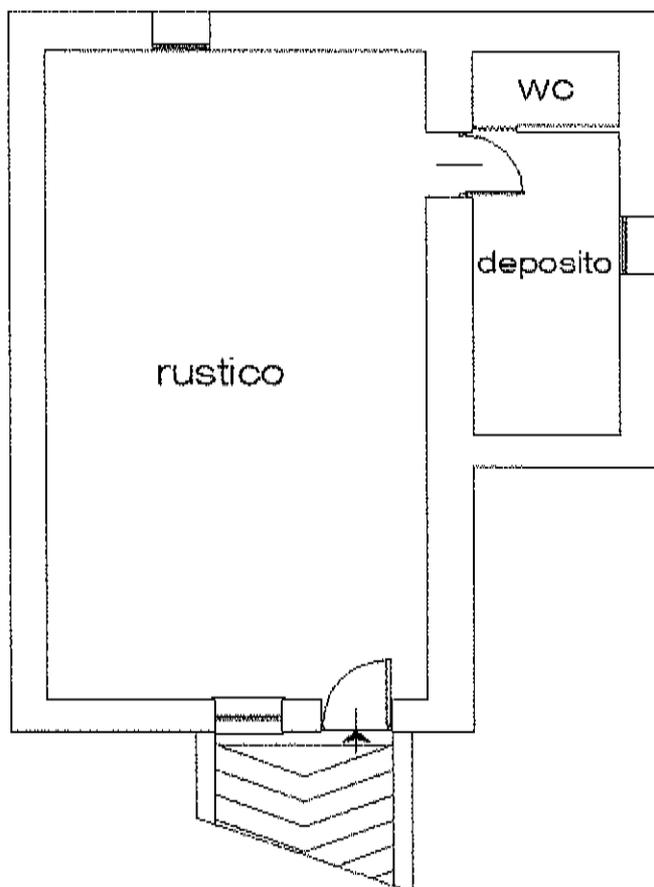
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/02/1979 - Data: 13/10/2021 - n. T347632 - Richiedente: SVRSFN67R15E472Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Allegato n°16

Planimetrie del fabbricato in esame non in scala con indicate le descrizioni degli ambienti e le relative superfici.



PIANO INTERRATO h.mt. 2,55

Superficie Lorda mq. 82,70

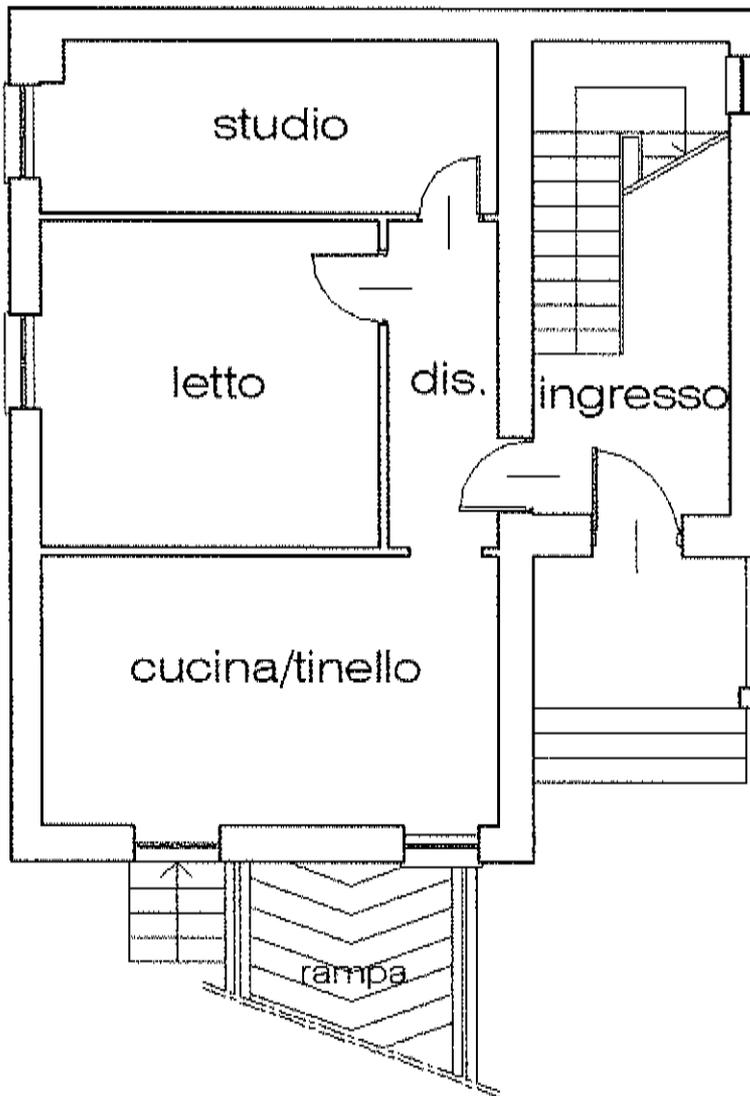
Superficie utile dei vani;

-	locale rustico	mq.	48,70
-	deposito	mq.	8,70
-	Wc	mq.	2,15
Totale S.U.		mq.	59,55

N.B.

Seppur riportato nel calcolo delle superfici, il piano interrato non verrà considerato ai fini del valore commerciale essendo lo stesso abusivamente realizzato e a parere del sottoscritto non sanabile per quanto sopra esposto, sono state pertanto indicate le presunte spese da scomputare per il ripristino dei luoghi.





PIANO RIALZATO h. mt. 3,00

Superficie Lorda mq. 84,30

Superficie utile dei vani;

-	Ingresso/scala	mq. 13,69
-	disimpegno	mq. 5,36
-	cucina/tinello	mq. 18,23
-	letto	mq. 16,32
-	studio	mq. 11,50
Totale S.U.		mq. 65,10





PIANO PRIMO h. mt. 2,95

Superficie Lorda mq. 60,95

Superficie utile dei vani;

·	Pianerottolo	mq. 3,67
·	disimpegni	mq. 11,57
·	bagno	mq. 8,10
·	letto	mq. 17,10
	Totale S.U.	mq. 40,44

Superficie terrazzo mq. 28,00



A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Calcolo Superfici del solo Piano Rialzato e Piano Primo;

Superficie Lorda residenziale mq. 145,25

Superficie Utile residenziale mq. 105,54

Superficie non residenziale mq. 28,00

Corte di Pertinenza mq. 520,00

Ai fini della valutazione dell'immobile la superficie dei terrazzi va calcolata al 20% per cui sarà = $\text{mq. } 28,00 \times 20\% = \text{mq. } 5,60$

Ai fini della valutazione la corte va calcolata al 10% sino a mq. 25,00 e per l'eccedenza il 2%.

Si avrà quindi $\text{mq. } 25,00 \text{ al } 10\% = \text{mq. } 2,5$

Eccedenza $\text{mq. } (520,00 - 25,00) = \text{mq. } 495,00 \times 2\% = \text{mq. } 9,90$

Superficie ragguagliata della corte di pertinenza = $\text{Mq. } 12,40$

Superficie Totale di valutazione = $\text{mq. } 145,25 + 5,60 + 12,40 = \underline{\text{mq. } 163,25}$

12) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

Per quanto sopra evidenziato risultano difformità rispetto al bene del pignoramento e lo stato attuale dello stesso. Tali difformità non hanno comunque impedito l'identificazione dell'immobile che nella mappa catastale e nella planimetria risulta sostanzialmente conforme.

13) Verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente



debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

Non risultano difformità sostanziali tra la descrizione del cespite e la planimetria catastale, così come dalla mappa catastale, mentre per quanto sopra esposto esistono difformità tra la planimetria catastale dell'edificio e lo stato dei luoghi rilevato. Non risultano comunque debordazioni su aree aliene o confinanti.

14) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

non risultano porzioni comuni o aliene all'identificativo catastale

15) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

non risultano differenze di consistenza originaria

16) Descriva le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed i costi necessari per l'adempimento che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario;

Il sottoscritto ritiene di dovere aggiornare la planimetria catastale per esatta rappresentazione dei luoghi in quanto il locale attualmente destinato a cucina non risulta collegato con la restante parte dell'abitazione, ciò solamente nel caso si possa regolarizzare il cambio di destinazione d'uso. Non ritiene invece necessario l'accatastamento del locale interrato in quanto soggetto a



ripristino dei luoghi. La eventuale spesa per l'aggiornamento della planimetria è stimabile in circa € 800,00

17) Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it)

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere

18) Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

Sono sopra riportate le visure catastali atte a dimostrare la provenienza del bene, e di seguito atto di assegnazione, come già specificato l'immobile indicato nel pignoramento immobiliare è gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate in allegato alla presente CTU.

19) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo ovvero da accordo verbale con l'esecutato, come dichiarato dall'occupante sig. _____ o, dalla consorte sig.ra _____ dal figlio _____



20) *Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITÙ" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

A) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

E' stato riportato stralcio dell'atto di pignoramento nel riportato allegato alla presente relazione e le trascrizioni pregiudizievoli in merito relative al bene in esame.

21) *L'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITÙ" su www.procedure.it);*

non sussistono diritti demaniali o usi civici

22) *L'eventuale ricorrenza di fattispecie di edilizia residenziale riconducibili al disposto di cui all'art. 1 commi 376 ss. Della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, curando in caso positivo che tutte le informazioni ad essa relativa, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti siano correttamente riportate nell'elaborato di stima;*

a risposta del quesito si allega alla presente relazione atto di assegnazione dal quale non si evincono particolari prescrizioni o vincoli.



23) Fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate scadute e non pagate

24) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

Fabbricato unifamiliare uso civile abitazione con annesse pertinenze - corte giardino. Dati relativi all'area urbanistica di riferimento ove cui insiste il bene sono riportati nella presente CTU .

25) Fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it)

In risposta al quesito il sottoscritto ha constatato, la presenza della sola licenza di costruzione originale n° 14/74 del 31 gennaio 1974, e da rilievo la presenza di opere abusive come da allegato esplicativo, e per la maggior parte delle quali non è possibile la sanabilità. Stimando per la regolarizzazione ed il ripristino dei luoghi la spesa pari a €. 19.000,00

26) Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITÀ" su www.procedure.it);

Come da allegata visura e atto di acquisto allegati, si riporta la presenza di contitolari del bene pignorato oltre all'esecutato sig. _____ il bene è intestato alla sig. _____ ad il sig. _____

27) Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito



astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it):

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di



apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

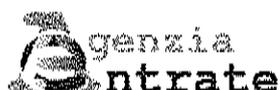
Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Per le aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni " civili", sicuramente più consona al caso.

Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPOVERDE-STRADA PROVINCIALE 87B/PARTE VIA MEDIANA PER CISTERNA/PARTE

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250
Box	NORMALE	385	540
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800

Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max	
L	5,3	6,8	N
L	6,5	7,9	N
L	3,3	4,9	N
L	1,7	2,4	N
L	5,5	7,9	N



Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti, il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente:

Valutazione di stima del "Lotto "

Viene a seguito contestualizzato quanto già riportato nella presente CTU: Immobile uso civile abitazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), foglio 127 particella 185 categoria A/3. Classe 1 n. 5 Vani. Superficie Catastale mq.113,00 comprese aree scoperte, Corte urbana distinta al Catasto Terreni foglio 127 particella 185 are 5 ca 20.

A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente inerente la porzione identificata come "lotto unico"

Calcolo superfici

Superficie Lorda residenziale	mq. 145,25
Superficie Utile residenziale	mq. 105,54
Superficie non residenziale	mq. 28,00
Corte di Pertinenza	mq. 520,00



Ai fini della valutazione dell'immobile la superficie dei terrazzi va calcolata al 20% per cui sarà = mq. 28,00 x 20% = mq. 5,60

Ai fini della valutazione la corte va calcolata al 10% sino a mq. 25,00 e per l'eccedenza il 2%. Si avrà quindi mq. 25,00 al 10% = mq. 2,5

Eccedenza mq. (520,00 - 25,00) = mq. 495,00 x 2% = mq. 9,90

Superficie ragguagliata della corte di pertinenza = Mq. 12,40

Superficie Totale di valutazione = mq. 145,25 + 5,60 + 12,40 = mq. 163,25

In base a quanto su esposto possiamo considerare un valore unitario per l'immobile nella misura che segue:

I valori indicati e riportati nella tabella OMI sopra allegata, per il bene in esame vanno da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.250 €/mq. visto lo stato di conservazione dell'immobile viene preso un valore medio pari a €/mq. 1.100,00, congruente con il mercato immobiliare.

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico.

Destinazione : residenziale

Coefficiente di svalutazione al 20 %. Tale coefficiente di svalutazione deriva da una stima globale del bene. Come evidenziato il fabbricato in esame risulta in buono stato conservativo all'interno, seppure con finiture datate, mentre all'esterno appaiono visibili numerose infiltrazioni di umidità da risalita, e di infiltrazioni dalla pavimentazione del terrazzo al piano primo, oltre allo stato di scarsa manutenzione delle facciate esterne, e la corte esterna salvo la parte su strada risulta in scarso stato di manutenzione.

Possiamo pertanto in base alle tabelle OMI su esposte mediando i valori indicati, attribuire un valore unitario dell'immobile vale a dire 1.100,00 € a mq. a cui si applica un coefficiente di svalutazione, come detto pari al 20%.

Pertanto avremo 1.100,00 x 0,80 = €/mq 880,00 (Leggasi 880/00)

Il valore del compendio in esame corrispondente al richiamato lotto, con già citata la relativa classificazione al N.C.E.U. è stimata nella misura che segue:

€/mq. 880,00 x mq. 163,25 = € 143.660,00 € 143.660,00 (Leggasi eurocentoquarantatremilaseicentosessanta/00).



Come specificato nella presente relazione , dovranno essere seguiti dei lavori necessari per un futuro acquirente atti regolarizzare lo stato dei luoghi.

Tali lavori sono necessari per riportare lo stato dei luoghi alla situazione *“ante operam”*.

Pertanto al valore di stima dell'intero compendio va decurtata la somma dovuta al costo dei lavori necessari per demolizione dei manufatti e delle altre operazioni necessarie al fine di regolarizzare il bene, per ripristino dei luoghi. Lavori che in linea di massima possono essere riassunti nella maniera che segue:

Conferimento incarico a ditta/impresa specializzata, noleggio attrezzature (autogru per movimentazione dei materiali, camera di escavatore, ecc.) misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, reti protettive, ecc. ecc.) prescrizioni ASL (monitoraggi ambientali M O C , SE M ecc. ecc.) Trasporto in discarica autorizzata, smaltimento dei materiali di risulta, ecc.

Inoltre, va aggiunto il costo della pratica edilizia necessaria (autorizzazione e accertamento di conformità).

Nel caso in esame che riguarda la demolizione dei manufatti e la regolarizzazione del cambio d'uso e del ripristino del locale interrato, la Domanda eseguita da Tecnico esperto andrà inoltrata presso gli uffici preposti del Comune di Aprilia, alla quale andranno aggiunte oltre le spese amministrative in merito, quelle per l'ottemperanza al D.to l.vo 81/08, la Parcella professionale relativa alla prestazione dell'esperto in merito all'espletamento di quanto stabilito

In base alla personale esperienza professionale e con una discreta approssimazione si può affermare che la spesa complessiva per l'espletamento delle voci elencate, seppur di difficile stima per via delle naturali implicazioni che potrebbero derivare al momento dell'esecuzione dei lavori, del costo della mano d'opera e dei materiali al momento dell'esecuzione degli stessi, può stimarsi pari ad una cifra intorno a € 19.000,00.



Conclusioni

Valutazione finale del bene in esame

Per quanto sopra esposto avremo:

valore del bene € 143.660,00 – spese da sostenere € 19.000,00=

valore finale = 143.660,00-19.000,00= € 124.660,00

28) Nel caso si tratti di quota indivisa, indichi la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

Trattandosi di quota indivisa il valore in capo all'esecutato sarà uguale al valore trovato diviso il numero dei comproprietari (3), avremo quindi :

€ 143.660,00x 33% = € 47.407,80 valore della singola quota.

Al valore così calcolato andrà decurtata la quota proporzionale per il ripristino e la regolarizzazione dei luoghi stimata pari a € 19.000,00 avendo:

valore quota – spesa ripristino = 47.407,80-6.270,00= € 41.137,80

a tale dato corrispondente al valore della singola quota epurato delle spese calcolate, verrà applicato un coefficiente di difficoltà di vendita stimabile pari al 20% del valore trovato.

Definendo così la valutazione della sola quota di spettanza dell'esecutato pari quota procapite = € 41.137,80 - riduzione 20% = € 32.910,24, per cui il **valore finale quota dell'esecutato** sarà;

= € 32.910,24 (euro trentadue milanovecentodieci/24)

Il bene allo stato attuale non risulta divisibile.

29) Alleghi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.



Allegato n°17

Documentazione Fotografica

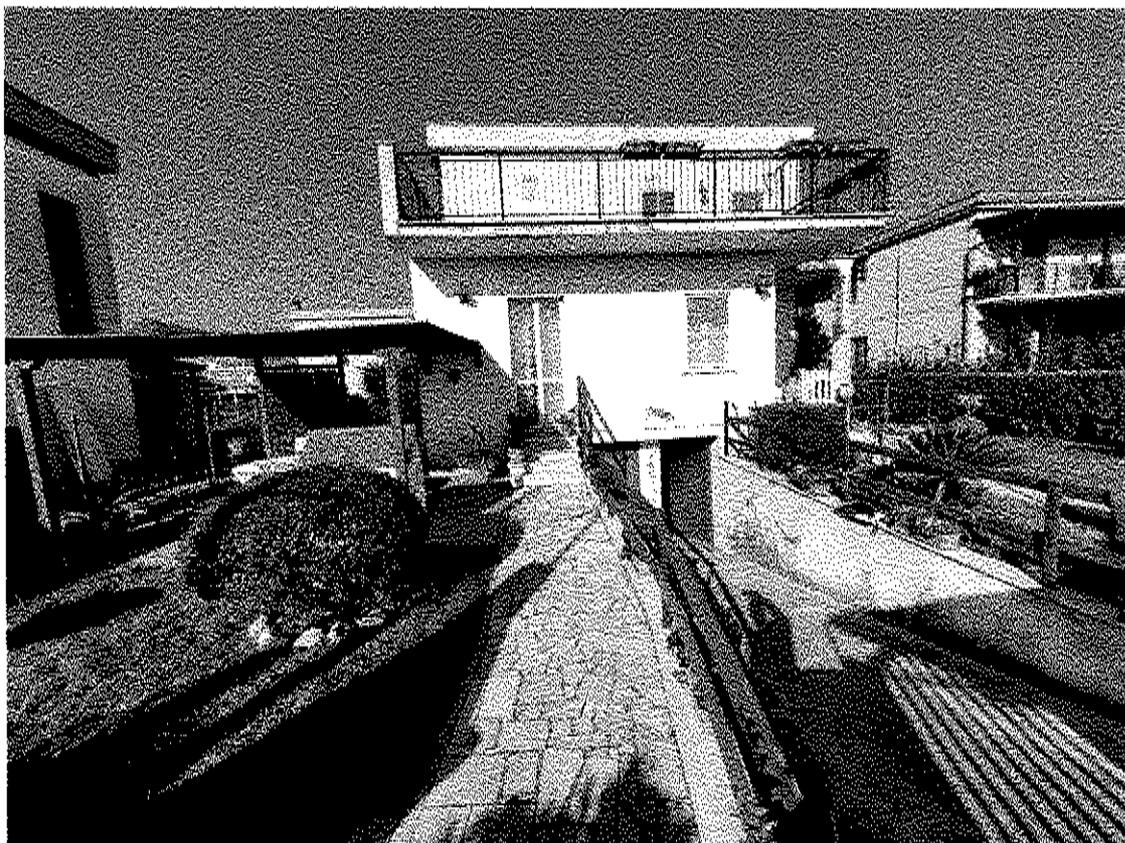


Veduta aerea tratta da Google Maps ove si evidenzia l'ubicazione del bene



Veduta dell'ingresso carrabile e pedonale del bene dalla Via Catone





Veduta dalla corte interna lato Via Catone



Veduta dal vialetto di accesso dal cancello pedonale





Veduta della zona di ingresso all'abitazione ove si evidenziano le infiltrazioni descritte nella CT



Veduta della zona di ingresso all'abitazione ove si evidenziano le infiltrazioni da risalita nei muri descritte nella CT





Veduta esterna della corte lato Nord



Veduta esterna della parete lato Sud



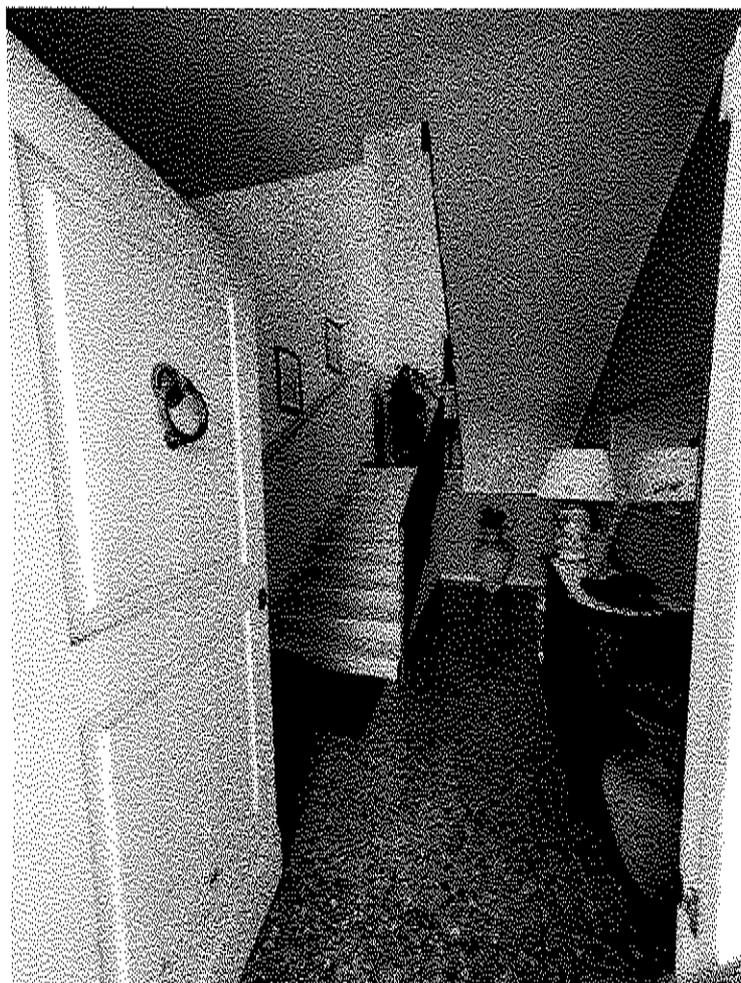


Veduta esterna della parete lato Nord



Veduta esterna della corte posteriore (lato ovest) con parte dei manufatti abusivi





Veduta dal portoncino di ingresso all'abitazione

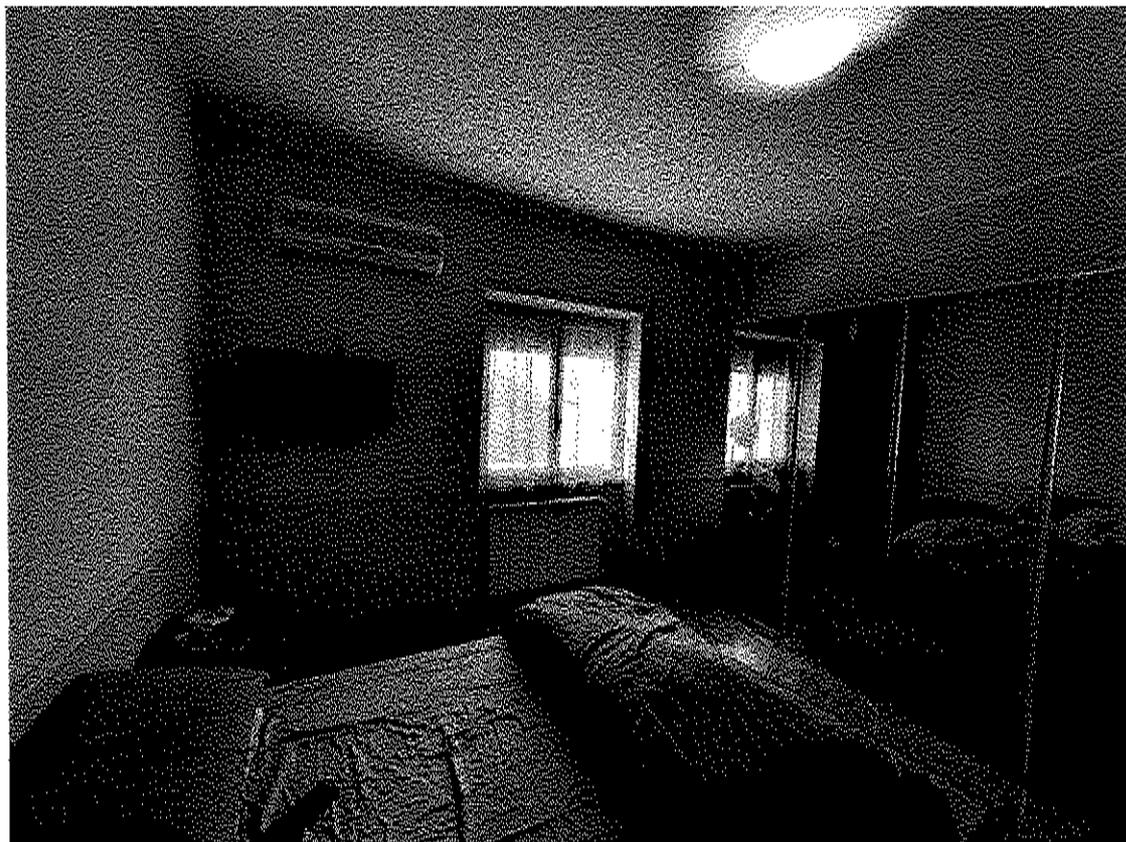


Veduta della zona cucina realizzata con cambio destinazione d'uso irregolare





Veduta del disimpegno piano rialzato



Veduta di una delle due camere al piano rialzato





Veduta della camera piccola al piano rialzato



Veduta della scala di collegamento al piano primo





Veduta del disimpegno al piano primo

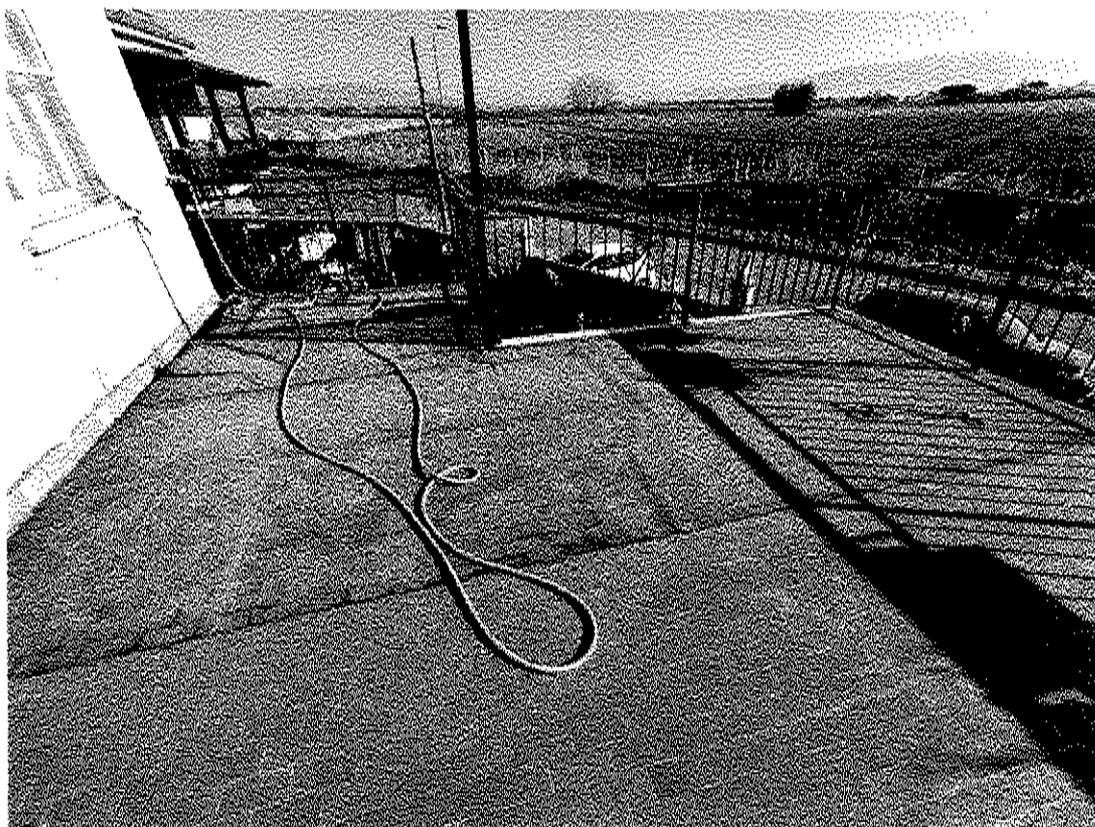


Veduta della camera da letto al piano primo





Veduta dell'unico servizio igienico al piano primo



Veduta del terrazzo al piano primo



RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ABUSI EDILIZI

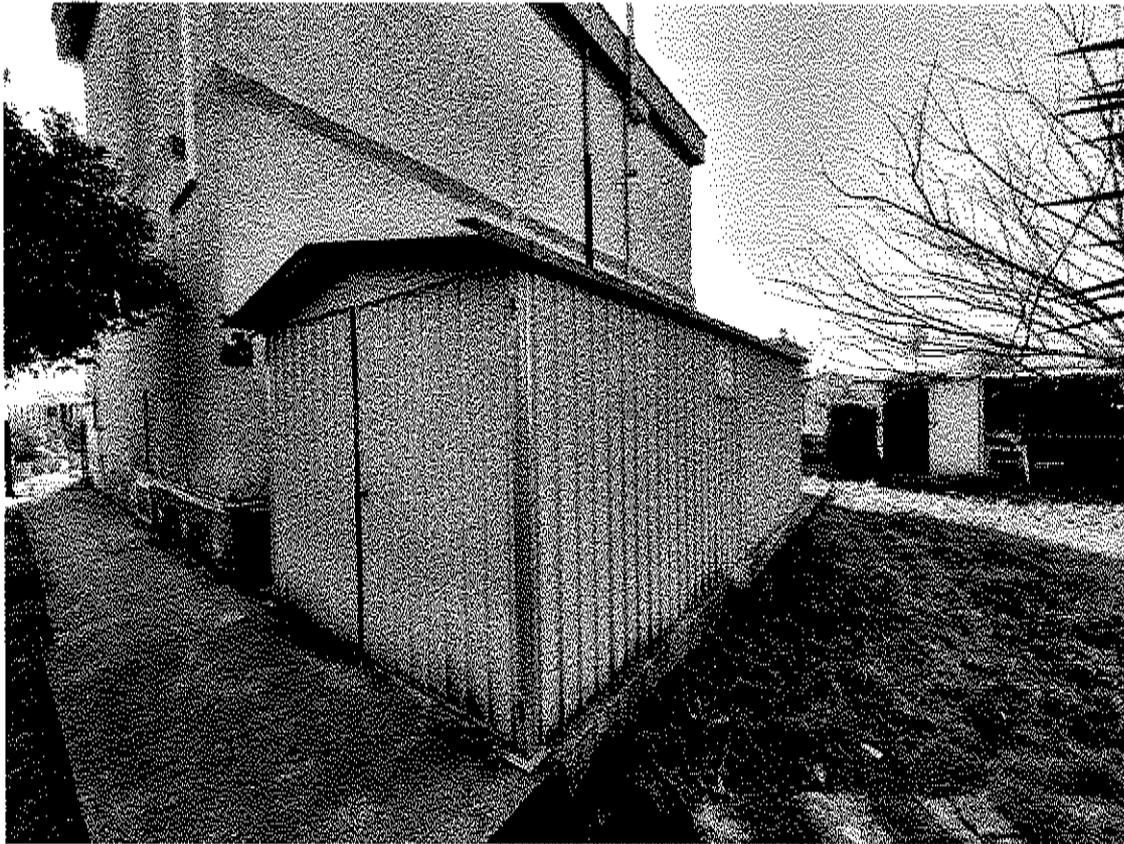


Veduta rampa e portone di ingresso al piano interrato e tettoia esterna



Veduta locale al piano interrato





Veduta box 1 in lamiera adiacente il fabbricato

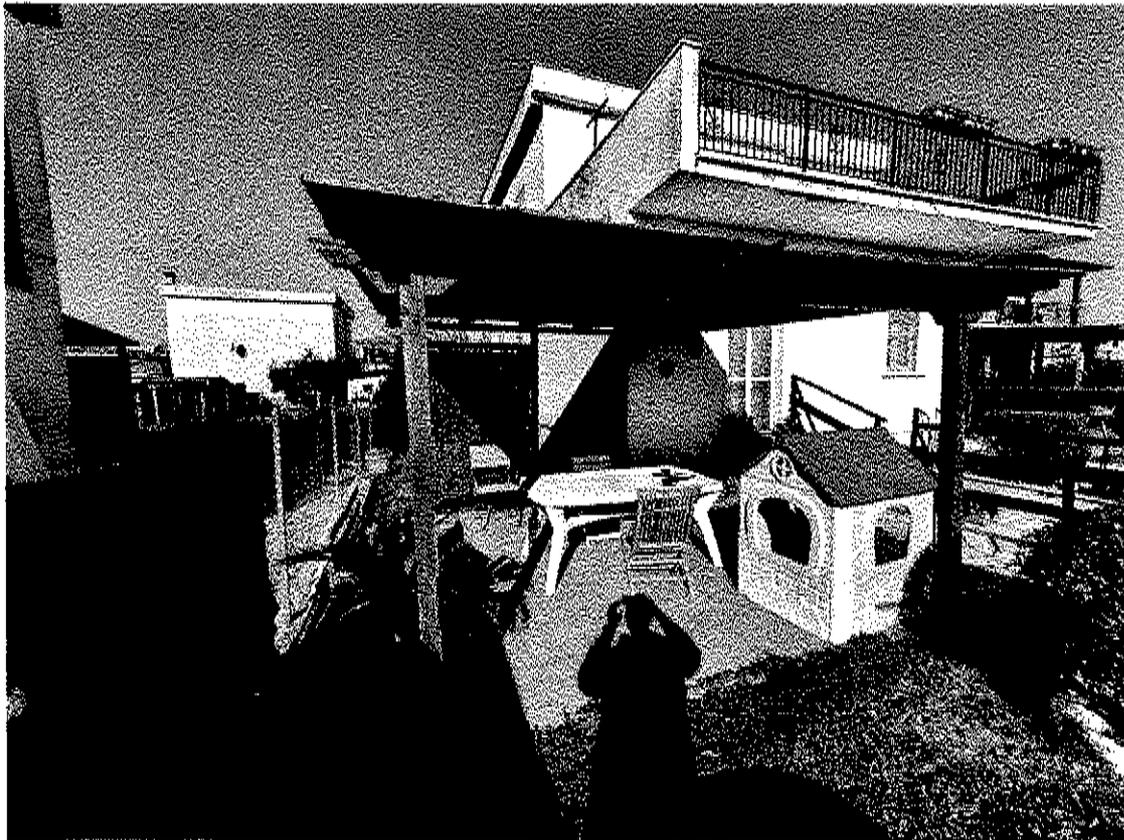


Veduta tettoia e servizio igienico oltre box 2, adiacenti il confine





Veduta tettoia



Veduta tettoia su fronte strada



30) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Si allega Atto di Provenienza.

Allegato n°18

OMISSIS



quanta) per la costruzione di quattro alloggi di tipo popolare, per complessivi diciannove vani
regali

2) con contratto di integrazione di finanziamento a rogito notaio Mario Orsini di Latina del 1°
anno 1976, numero 96 708 del repertorio, la suddetta Cooperativa, ai sensi della legge

OMISSIS

intestato a "Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Latina".

In conseguenza di quanto convenuto l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia
di Latina dichiara espressamente di liberare la Cooperativa dall'obbligo della restituzione

sulla frazione del finanziamento pagata dalla parte assegnataria e la proprietà di quanto assegnato con tutti i diritti, azioni e ragioni, si trasferisce da oggi alla parte assegnataria stessa

OMISSIS



ALLEGATO A
di n° 2816 di 1499
di n° 653 di 11000

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

OMISSIS



OMISSIS



CAMPAGNARO Ubaldo, dopo lettura ed unanime approvazione
del presente verbale, dichiara sciolta la seduta
alle ore 20,10

IL PRESIDENTE

CAMPAGNARO Ubaldo

Campagnaro Ubaldo

IL SEGRETARIO

CANDIAN Mario

Candian Mario



0425



REPERTORIO N. 2815



ESTRATTO

Io sottoscritto dottor Fabio Ricci, Notaio in Cisterna di Latina, con studio in Via Rosolino Pilo n. 7, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Latina;

certifico

che quanto sopra ho estratto dalle pagine n. 30, 31, 32 e 33 del Libro Verbali delle Assemblee della società cooperativa a responsabilità limitata denominata "SOCIETA' COOPERATIVA BRACCIANTI CAMPOVERDE a r.l.", con sede in Aprilia, Località Campoverde, Via Plinio n. 24, libro debitamente numerato, bollato e vidimato inizialmente ai sensi di legge.

Cisterna di Latina, nel mio studio, Via Rosolino Pilo n. 7, l'undici maggio duemilauno



Handwritten signature of Fabio Ricci



REPERT.	800
BOLLI	10000
SCRITTI.	5000
ONOR	10000
I.A.
COP. REG.
COP. VOLT.

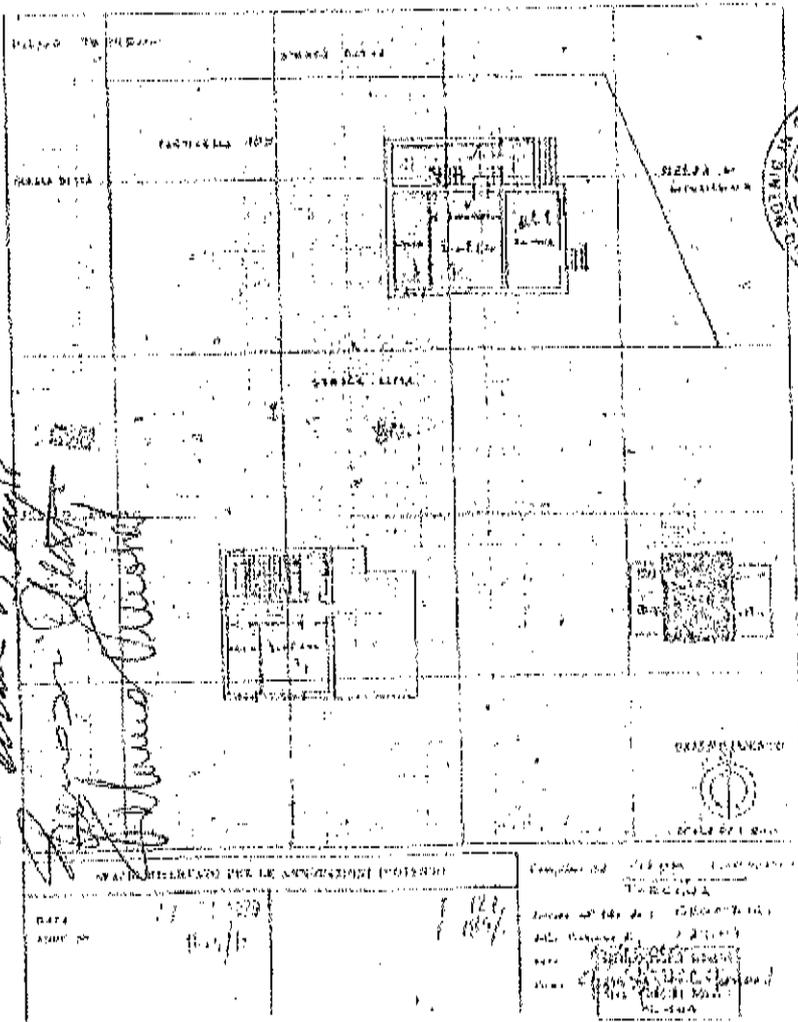
Handwritten signature



AMMINISTRAZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO
DIREZIONE CENTRALE DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI
NUOVO CATASTRO DEL TERRENO E DEL PAESAGGIO
UFFICIO URBANO

ALLEGATO B
di Fog. 2816 di Tot. di Fog.
di N. 653 di Fog.

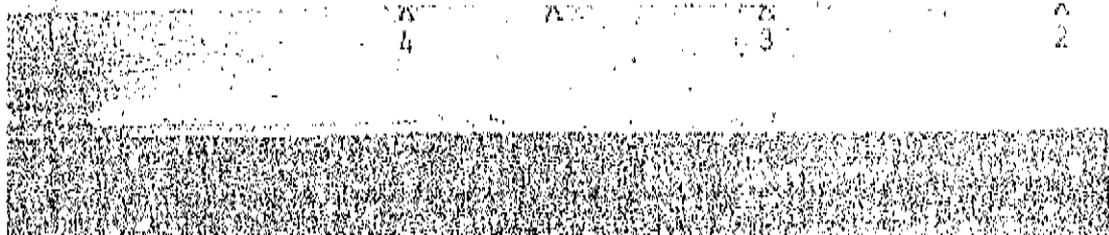
Planimetria dell'immobile sita al Comune di ...
foglio ... di ...
Allegato alla deliberazione approvata dall'Ufficio Tecnico ...



Stefano Severini

Stefano Severini
Stefano Severini
Stefano Severini

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI (NOTIZIO)
DATA: 11/11/2020
AUTORE: ...
Comune di ...
TERRACINA
Catasto del Terreno e del Paesaggio
Ufficio Urbano



31) Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi nonché un'ulteriore copia della perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25 febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

32) Invii, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e allegghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ. Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

33) Depositi la perizia di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

34) Invii alle parti copia della perizia e degli allegati secondo le seguenti modalità:

- 1) alle parti costituite, a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo del difensore;*
- 2) al debitore non costituito, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno presso la sua residenza;*

ed allegghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio; le ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle notificazioni a mezzo pec dovranno essere



depositata in formato .eml o .msg; tra la data della ricezione delle predette comunicazioni da parte di tutti gli interessati e l'udienza fissata devono decorrere almeno trenta giorni; l'omesso o tardivo adempimento del deposito e della comunicazione della perizia sarà valutato in sede di liquidazione del compenso;

Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

35) Riferisca, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.

Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo'.

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

36) Provveda, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime, di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei medesimi; giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.



Nel riportare l'elenco degli allegati inseriti nella presente Relazione Peritale si contestualizza il valore stimato della porzione del compendio in esame

€ 32.910,24

(Leggasi Trentaduemilanovecentodieci/24)

Allegati inseriti:

- Visura per soggetto – Visura Immobile
- Nota di trascrizione
- Certificazione Notarile attestante
- Iscrizione a ruolo
- Stralcio dell'atto di pignoramento
- Istanza di vendita
- Foglio Catastale
- Certificazione urbanistica.
- Copia Richiesta Agibilità
- Licenza Di Costruzione Originaria
- Stralcio degli elaborati allegati alla Licenza Edilizia
- Rilievo dello Stato dei Luoghi
- Planimetria graficizzata del lotto con manufatti abusivi
- Planimetria catastale del fabbricato
- Planimetria Graficizzata con descrizione ambienti
- Documentazione fotografica
- Atto proprietà.
- visure registri immobiliari
- Ispezione ipotecaria -Visure Catastali
- Visure storico catastali
- Ex art.498 Notificato
- Estratto di mappa catastale
- Graficizzazione dagli estratti di mappa catastale .
- Licenza Edilizia
- Planimetria catastale

Latina

IICTU.

(Arch. Severini S.)

