
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

NUOVO DEPOSITO PERIZIA Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mario Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	5
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	7
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	7
Bene N° 2 – Box Auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	8
Bene N° 2 – Box Auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	8
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	10
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	11
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	13
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	14
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	14
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S - 1.....	14

Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	14
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	18
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	20
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.....	24
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Elenco allegati.....	31
Riepilogo bando d'asta	32

Lotto Unico.....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00.....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36

INCARICO

All'udienza del 07/07/2024, il sottoscritto Arch. Di Mario Arianna, con studio in Via Foscolo, 8 - 00100 - Roma (RM), email ariannadimario@inwind.it, PEC arianna.dimario@archiworldpec.it, Fax 0693930707, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6 (Coord. Geografiche: 41.464387, 12.888091)
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1 (Coord. Geografiche: 41.464387, 12.888091)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Il BENE 1 (appartamento) insieme al BENE 2 (box auto) formano il LOTTO UNICO oggetto della presente stima peritale. Sono entrambi ubicati in Via Bruxelles n.51 a Latina, all'interno di un grande edificio di forma semicircolare.

L'edificio, posto nella Zona del Centro Direzionale, è inserito nell'ambito del PPE CENTRO DIREZIONALE Comparto C1/i, approvato dal C.C. nel 1978 ed è stato realizzato tra il 1984 e il 1991. L'intero corpo di fabbrica nel quale insistono i BENI 1 e BENE 2 funge da cerniera tra le due importanti direttrici stradali rappresentate da Viale Le Corbusier e Via Bruxelles che vi si intersecano proprio in corrispondenza.

Il centro Direzionale è posizionato tra il quartiere Europa e il quartiere Italia: nell'ambito di tale area, nel quadrante ovest di Latina, si inseriscono costruzioni a carattere residenziale a cui si aggiungono grandi centri commerciali e la zona amministrativa.

Lo stabile contiene complessivamente ca. 210 alloggi residenziali, uffici e parcheggi distribuiti da quattordici corpi scala posti a raggiera (da 'A' a 'P'). Ciascun alloggio ha anche il suo posto auto (BENE2) posto al Piano Sotto strada. Procedendo da Via Bruxelles verso Viale le Corbusier, in prossimità dello stabile, alla nostra destra, è posta la fascia dove insistono le SCALE da 'A' a 'G', considerate di maggior pregio e dove insiste la SCALA E. I BENI 1 e 2 in esame insistono, come suddetto, in questa parte del semicerchio. Nella fascia posta sulla sinistra invece, dove insistono le SCALE da 'H' a 'P', sono presenti alcune case occupate abusivamente e, in assenza di regolari interventi manutentivi, è evidente una condizione di degrado che ha portato a un generale deprezzamento degli immobili dell'intera zona.

L'ingresso all'appartamento, BENE 1, è posto al Sesto Piano della SCALA E, affianco allo sbarco dalla SCALA e/o dell'ascensore: l'ingresso dell'appartamento è preceduto da una porta tagliafuoco gemella di quella posta a protezione dell'ingresso all'appartamento di fronte. La porta di ingresso vera e propria, preceduta da un piccolo andito, sempre di proprietà esecutata, apre direttamente sulla zona giorno.

Cfr. All. 4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA

Cfr. All. 7_ELAVORATI GRAFICI DEL RILIEVO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Accessi: si rileva la presenza di più accessi pedonali al BENE.

Va segnalato che la zona del Centro Direzionale presenta numerose aree prive di toponimo. Si tratta di parcheggi o di strade interne la cui conformazione è talvolta molto ramificata, con grande disorientamento in chi non conosce la zona.

Le linee di Autobus Urbano (CSC Mobilità) che collegano la zona di Via Bruxelles e le zone limitrofe (Q4/Q5) con il centro, solitamente fermano in punti strategici quali la stazione degli autobus di Piazzale Caetani o l'area dei mercati settimanali (via dei Mille), a seconda della linea specifica.

In alternativa al trasporto pubblico, la zona è ben collegata tramite percorsi ciclabili e strade principali che rendono il centro facilmente raggiungibile in auto o bicicletta.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Il BENE 2 consiste in un BOX AUTO di 11 mq ca. posto al Piano S-1 della Scala E, nello stesso fabbricato di forma semicircolare nel quale insistono uffici e abitazioni ai piani soprastanti, nonché il BENE 1 al Piano Sesto.

L'attuale box auto nasce da progetto come posto auto coperto, ognuno appannaggio di ciascuno degli appartamenti e uffici posti ai piani superiori dello stabile.

Con l'andare del tempo molti condòmini dei diversi corpi scala dello stabile chiudono i propri posti auto sui due lati lunghi mediante tramezzature e il lato corto dell'ingresso mediante saracinesca in metallo.

Nel 2017, probabilmente a seguito di un principio di incendio che aveva interessato uno dei corpi scala, è stata avviata pratica condominiale per regolarizzare i posti auto chiusi, alla luce delle modifiche apportate, nel rispetto della vigente normativa antincendio.

Ad oggi il box auto risulta regolarizzato urbanisticamente e resta in attesa di variazione catastale.

Per quanto concerne il perfezionamento delle pratiche si rimanda ai paragrafi: 'CONSISTENZA' a pag. 8, 'PRECISAZIONI' a pag. 14 nonché alla documentazione riportata in calce all'All.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI BENE2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

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

La documentazione suddetta, seppur esaustiva, è stata integrata dall'esperto stimatore mediante l'aggiunta di ulteriore materiale utile all'esplicazione del presente incarico ed è stata raccolta in appositi allegati numerati.

Si specifica che la trattazione sui BENI 1 e 2 è stata elaborata anche sulla scorta del materiale urbanistico-edilizio reperito e consultato e delle informazioni raccolte presso l'Area Tecnico-Urbanistica, Pianificazione ed Edilizia del Territorio del Comune di Latina (LT), nonché presso l'Agenzia del Territorio e l'archivio notarile di Latina.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** è la titolare di entrambi gli immobili giusta CERTIFICAZIONE CON AUTENTICA DI FIRME Rep. n.17561, Raccolta n. 5338 ALLEGATO 'B, atto di VOLTURA D'UFFICIO del 22/11/2005 Pubblico ufficiale Notaio ERNESTO NARCISO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. **** Omissis **** N. TRASC. 20091/05 L. CIRC.11208/04 COMPR Voltura n. **** Omissis **** Pratica n. **** Omissis **** in atti dal 23/12/2005.

La signora **** Omissis **** è altresì la titolare di entrambi gli immobili giusto atto di COMPRAVENDITA PRIMA CASA del 22/11/2005, Pubblico ufficiale Notaio ERNESTO NARCISO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis ****-. Registrato a Latina il 07/12/2005 al n. **** Omissis ****. Trascritto a Latina il 13/12/2005 **** Omissis ****.

Cfr. All. 3_ATTO DI PROVENIENZA

Cfr. ALL. 3A_ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

L'appartamento oggetto della presente stima, denominato BENE1, è censito al NCEU del Comune di LATINA (LT) al Foglio 168, Particella 34 sub 103.

Confina:

a nord con appartamento sub 102;

a sud con vano scala;

a est distacco verso area di parcheggio (VERSO VIA BRUXELLES);

a ovest distacco verso area di parcheggio (VERSO VIALE LE CORBUSIER).

Cfr. All.2_CATASTALI AGGIORNATI_BENE1

Cfr. All.7_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO_BENE1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Il box auto oggetto della presente stima, denominato BENE2, è censito al NCEU del Comune di LATINA (LT) al Foglio 168, Particella 34 sub 371.

Confina:

a nord con box auto sub 372 n°15;

a sud con box auto sub 370 n°13;

a est con AREA DI PARCHEGGIO (VERSO VIA BRUXELLES);

a ovest con ZONA DI TRANSITO.

Cfr. All.2_CATASTALI AGGIORNATI_BENE2

Cfr. All.7_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO_BENE2

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,25 mq	94,25 mq	1	94,25 mq	2,70 m	SESTO
Loggia 1 affaccio lato EST	4,70 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,70 m	SESTO
Loggia 2 affaccio lato OVEST	2,00 mq	2,60 mq	0,40	1,04 mq	2,70 m	SESTO

Totale superficie convenzionale:	97,69 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	97,69 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto della stima è molto luminoso, con l'ingresso che affaccia direttamente sulla zona giorno di 28 mq, ben suddivisa tra zona living e zona pranzo poste subito entrando a destra. Dal living si accede alla loggia più grande che affaccia ad EST, lato Via Bruxelles. Proseguendo di fronte all'ingresso troviamo, sulla sinistra, un'ampia porta a doppia anta scorrevole tipo scrigno che apre sulla comoda cucina abitabile, connessa quindi direttamente alle zone living e pranzo e, sempre di fronte all'ingresso, troviamo la porta che conduce alle camere e ai servizi, che separa dunque la zona giorno dalla zona notte.

La zona notte, distribuita lungo il corridoio-disimpegno, è composta da tre camere di cui una matrimoniale e due bagni.

Sul fondo della cucina troviamo un'altra piccola loggia dove è ubicata la caldaia esterna.

L'immobile è stato ristrutturato di recente e da quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo peritale i lavori risultano essere stati realizzati a regola d'arte. I materiali utilizzati quali pavimenti e rivestimenti nonché le tinte sui toni del blu, del verde e del corallo sono di ottima qualità e contribuiscono a conferire all'immobile un aspetto elegante e curato nei particolari. Lo stato conservativo dell'immobile è eccellente.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,70 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale box auto (BENE 2) era costituito inizialmente da un posto auto coperto. Successivamente è stato chiuso lateralmente da tramezzi e sul fronte di accesso da saracinesca. Tale chiusura è stata operata da diversi condòmini dei diversi corpi scala dello stabile. L'attuale amministratore di condominio delle parti esterne e del Piano Sotto Strada (SUPERCONDOMINIO) nel quale insiste come suddetto il BENE 2, riporta al tecnico stimatore che nel 2017 è stata avviata pratica condominiale per regolarizzare i posti auto che sono stati chiusi e che sono divenuti box auto alla luce delle modifiche apportate, nel rispetto della normativa antincendio.

A oggi le pratiche risultano perfezionate ma manca ancora il Certificato di Prevenzione Incendi.

Cfr. Parere VVFF prot.n.7806 del 15/05/17 e SCIA completamento e adeguamento parere VVFF presentata il 23/11/17. Cfr. ALL.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI_BENE2 e ALL.7_BENE2_ELABORATO GRAFICO DEL RILIEVO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1988 al 01/01/1989	N.D.	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 34, Sub. 103 Categoria A2
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##Omissis## sede di LATINA (LT). Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103 Categoria A2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##COSMOPOLITAN## sede di LATINA (LT). Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 681,73 Piano 6
Dal 01/01/1994 al 21/12/2000	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##COSMOPOLITAN## sede di LATINA (LT). Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 410,33 Piano 6
Dal 31/12/2000 al 22/11/2005	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##COSMOPOLITAN## sede di LATINA (LT). Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 6
Dal 22/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 413,33 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 27/08/2018	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 418,33 Piano 6
Dal 27/08/2018 al 01/03/2026	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 418,33 Piano 6

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE:

1. COOP. EDILIZIA A.R.L. COSMOPOLITAN

(CF 00319440590)

sede in LATINA (LT)

dall'impianto al 22/11/2005

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1);

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989;

1. **** Omissis ****

nata a NAPOLI (NA) il 01/07/1967

dal 22/11/2005 al 22/11/2005

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 22/11/2005 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 17561 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) *** SI PRECISA CHE IL MAPPALE IN OGGETTO È INTESTATO, IN PIENA PROPRIETÀ, ALLA S.C.I.P. - SOCIETÀ' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.", CON SEDE IN ROMA IN VIRTU' DI QUANTO SEGUE, E PRECISAMENTE:

A) GIUSTA L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO RUSSO MARIA ANTONIA DI ROMA DEL 24 NOVEMBRE 1988 REP.30439 REGISTRATO A ROMA IL 13 DICEMBRE 1988 AL N.56820 E TRASCritto A LATINA IL 29 NOVEMBRE 1988 AL N.14257 DI FORMALITÀ;

B) E, IN ATTUAZIONE DELLA Nota presentata con Modello Unico n. 20091.1/2005 Reparto PI di LATINA in atti dal 14/12/2005. DATI DI SUPERFICIE: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/02/1988, prot. n.900.

DATI DI CLASSAMENTO:

Impianto meccanografico del 01/01/1989;

CLASSAMENTO del 19/02/1988 in atti dal 21/01/1992 (n.900.1/1988);

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

INDIRIZZO:

Impianto meccanografico del 01/01/1989;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2000: pratica n. 171917 in atti dal 21/12/2000 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 171693.1/2000); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/08/2018: pratica n. LT0094925 in atti dal 27/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.30070.1/2018).

Cfr. All.5_CRONISTORIA CATASTALE BENE1

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1988 al 01/01/1989	N.D.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 371 Categoria C6 Piano S-1
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##COSMOPOLITAN## Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 371 Categoria C6
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##COSMOPOLITAN## Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 37,70 Piano S-1
Dal 01/01/1994 al 22/11/2005	COOP. EDILIZIA A.R.L. ##COSMOPOLITAN## Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq

		Rendita € 15,49 Piano S-1
Dal 22/11/2005 al 10/06/2015	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 15,49 Piano S-1
Dal 10/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 15,49 Piano S-1

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE:

1. COOP. EDILIZIA A.R.L. COSMOPOLITAN

(CF 00319440590) sede in LATINA (LT)

dall'impianto al 22/11/2005

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1);

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989;

1. **** Omissis ****

nata a NAPOLI (NA) il 01/07/1967

dal 22/11/2005 al 22/11/2005

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 22/11/2005 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 17561 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) *** SI PRECISA CHE IL MAPPALE IN OGGETTO È INTESTATO, IN PIENA PROPRIETÀ, ALLA S.C.I.P. - SOCIETÀ' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.", CON SEDE IN ROMA IN VIRTU' DI QUANTO SEGUE, E PRECISAMENTE:

A) GIUSTA L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO RUSSO MARIA ANTONIA DI ROMA DEL 24 NOVEMBRE 1988 REP. 30439 REGISTRATO A ROMA IL 13 DICEMBRE 1988 AL N.56820 E TRASCRITTO A LATINA IL 29 NOVEMBRE 1988 AL N.14257 DI FORMALITÀ';

B) E, IN ATTUAZIONE DELLA Nota presentata con Modello Unico n. 20091.1/2005 Reparto PI di LATINA in atti dal 14/12/2005.

DATI DI SUPERFICIE:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/02/1988, prot. n.900.

DATI DI CLASSAMENTO:

Impianto meccanografico del 01/01/1989;

CLASSAMENTO del 19/02/1988 in atti dal 21/01/1992 (n.900.1/1988);

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

INDIRIZZO:

Impianto meccanografico del 01/01/1989;

VARIAZIONE del 10/06/2015 Pratica n. LT0118300 in atti dal 10/06/2015 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 58132.1/2015)

Annotazioni: g.a.f. codifica piano incoerente;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/08/2018: pratica n. LT0094925 in atti dal 27/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.30070.1/2018).

Cfr. All.5_CRONISTORIA CATASTALE BENE2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	168	34	103	1	A2	3	6 vani	113 mq	418,33 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi rilevato nell'ambito del sopralluogo peritale presenta delle leggere difformità di carattere non strutturale rispetto alla planimetria catastale corrispondente, a sua volta, alla planimetria legittimata mediante: Concessione Edilizia n.79/1984, C.E. in VARIANTE n.157/1985 e C.E. in VARIANTE n.110/1986.

Cfr. Discrasie evidenziate nell'Allegato n.7: 'Elaborati grafici del rilievo'.

Le leggere difformità rilevate, consistono in:

- chiusura di una porta con successiva nuova apertura su altro tramezzo dello stesso locale (l'accesso al Bagno1 che precedentemente avveniva dal corridoio-disimpegno ora avviene direttamente dalla camera 1 matrimoniale);

- raddoppio della porta di accesso alla cucina, trasformata da porta battente ad anta semplice a porta scorrevole del tipo 'scrigno' con apertura a doppia anta a scomparsa nel muro:

si considerano sanabili mediante CILA cosiddetta 'tardiva' per intervento realizzato (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione.

L'esperto si esprime sulla sanabilità del bene anche in base alla verifica della conformità ai requisiti del D.M. 5 luglio 1975 (rapporti aeroilluminanti, superfici minime, disimpegni) che è un presupposto implicito nell'indicazione della CILA, sul quale proprio si fonda lo strumento indicato. Si precisa che il giudizio di sanabilità deriva dal riscontro positivo della permanenza dei requisiti di abitabilità: lo spostamento della porta del bagno non ha alterato la superficie minima né la ventilazione del locale, così come la porta tipo 'scrigno' in cucina non modifica parametri edilizi rilevanti.

Cfr. All.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI;
Cfr. All.7_'ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO'_BENE 1

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	168	34	371	1	C6	1	10 mq	11 mq	15,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Cfr. All.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI;
Cfr. All.7_'ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO'_BENE 2.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Dall'analisi delle difformità e della normativa urbanistica ed edilizia di riferimento, nonché attraverso le informazioni raccolte dall'esperto presso il SUE del Comune di LATINA, contattando gli amministratori rispettivamente del Condominio (Scala E) e del Supercondominio (parti esterne e Piano Sotto Strada delle scale da 'A' ad 'F') e lo Studio Tecnico di Via Bruxelles che ha seguito l'iter di regolarizzazione dei box auto chiusi, si evince come le difformità non siano comunque incidenti sul trasferimento del bene e risultino regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Per quanto concerne il BENE 2 nello specifico, si attende il rilascio del C.P.I. da parte dei VV.F. a valle del perfezionamento delle seguenti pratiche: Parere VV.F. prot.n.7806 del 15/05/17 e SCIA completamento e adeguamento parere VVFF presentata il 23/11/17.

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti ai BENI 1 e 2, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

L'immobile è stato ristrutturato di recente e da quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo peritale i lavori risultano essere stati realizzati a regola d'arte. I materiali utilizzati quali pavimenti e rivestimenti, nonché le tinte sui toni del blu, del verde e del corallo sono di ottima qualità e contribuiscono a conferire all'immobile un aspetto elegante e curato nei particolari. Lo stato conservativo dell'immobile è eccellente.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Il PIANO SOTTOSTRADA posto a m. - 1,5, dove sono ubicati i box auto (ex posti auto coperti), si presenta ben mantenuto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Viene riportata di seguito descrizione dettagliata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del BENE1 pignorato in Comune di LATINA (LT) in Via Bruxelles n.51, Piano Sesto, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

ESPOSIZIONE: l'appartamento, posto al Sesto Piano, distinto al subalterno 103, presenta doppio affaccio finestrato e a loggiato, rispettivamente a est (zona giorno e camera 1 matrimoniale), e ad ovest (cucina e camere 1 e 2). Le pareti perimetrali sono, a nord in aderenza con altro appartamento e, a sud, confinano con il corpo scala.

ALTEZZA INTERNA UTILE del Piano Sesto: circa m 2,70;

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE:

FONDAZIONI: a plinti e travi di collegamento in C.A.;

STRUTTURE VERTICALI: struttura portante in c.a., tamponatura a cassa vuota con rivestimento in cemento o intonaco.

SOLAI: in latero-cemento.

COPERTURA: a terrazzo piano non praticabile.

TRAMEZZATURE INTERNE: in laterizio forato, intonacate e tinteggiate in bianco e/o colorate.

In corrispondenza dei servizi igienici e in cucina, troviamo rivestimenti parietali maiolicati, il tutto di qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gres porcellanato rettificato in tutti gli ambienti dell'appartamento e ad effetto parquet nei bagni, di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: doppia porta di ingresso: la prima tagliafuoco, la seconda, quella di accesso vero e proprio all'appartamento, ad anta unica, blindata, in tamburato di MDF; porte interne in tamburato di mdf di ottima fattura; infissi esterni in legno, a doppio vetro, dotati di vetrocamera e taglio termico; avvolgibili in pvc e zanzariere. Di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO ED ALTRI IMPIANTI.

L'IMPIANTO ELETTRICO risulta del tipo sottotraccia, a norma.

L'IMPIANTO IDRICO si presenta funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, apparecchi sanitari di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è del tipo autonomo, con caldaia murale alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio. La caldaia è ubicata in apposito vano protetto posto in corrispondenza della Loggia 2 posta fuori della cucina.

Il LIBRETTO DI IMPIANTO e il documento dello scarico dei fumi caldaia non sono stati forniti. L'APE non è stato fornito.

IMPIANTI: ELETTRICO, IDRICO, TERMICO E DI CONDIZIONAMENTO: nelle ricognizioni effettuate nel corso del

sopralluogo peritale, l'impianto elettrico è risultato funzionante, del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio.

Cfr. All.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI BENE1, All.7_ELAVORATI GRAFICI del RILIEVO BENE1, All.10_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE 1.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

ALTEZZA INTERNA UTILE del Piano Sotto Strada: circa m 2,70;

FONDAZIONI: a plinti e travi di collegamento in C.A.;

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: struttura portante in c.a., tamponatura a cassa vuota con rivestimento in cemento o intonaco.

SOLAI: in latero-cemento.

Cfr. All.7_ELAVORATI GRAFICI del RILIEVO BENE1, All.10_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dal figlio maggiore **** Omissis ****- nato il 01/05/1992 in Fondi. Era presente al sopralluogo il **** Omissis ****, figlio minore della Sig.ra **** Omissis ****.

Cfr. All.1_ACCESSO E VERBALE DI SOPRALLUOGO PERITALE.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2005 al 01/03/2026	**** Omissis **** nata a NAPOLI IL 01/07/1967 PROPRIETARIA per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##ERNESTO NARCISO##	21/11/2005	17561	5338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/12/2005	40947	20091
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	07/12/2005	9841	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Nota di trascrizione di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro generale n. 32347 - Registro particolare n. 24481 Presentazione n. 13 del 14/12/2023.

ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO:
- Nota di iscrizione per IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Registro generale n. 25629 - Registro particolare n. 4048 Presentazione n. 7 del 02/10/2025. A favore: **** Omissis ****- Contro: **** Omissis ****.

ATTO DI PROVENIENZA inserito dalla scrivente in allegato.
Cfr. ALL.3_ATTO DI PROVENIENZA
Cfr. ALL.3A_ATTO DI COMPRAVENDITA
Cfr. ALL.9_FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2005 al 01/03/2026	**** Omissis **** nata a Napoli il 01/07/1967 Proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##ERNESTO NARCISO##	21/11/2005	17561	5338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/12/2005	40947	20091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	07/12/2005	9841	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

- Nota di trascrizione di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro generale n. 32347 - Registro particolare n. 24481 Presentazione n. 13 del 14/12/2023.

ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO:

- Nota di iscrizione per IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Registro generale n. 25629 - Registro particolare n. 4048 Presentazione n. 7 del 02/10/2025. A favore: **** Omissis ****- - Contro: **** Omissis ****.

ATTO DI PROVENIENZA inserito dalla scrivente in allegato.

Cfr. ALL.3_ATTO DI PROVENIENZA

Cfr. ALL.3A_ATTO DI COMPRAVENDITA

Cfr. ALL.9_FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 14/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Iscritto a LATINA il 20/03/2023
 Reg. gen. 7898 - Reg. part. 764
 Quota: 1/1
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 55.000,00
 Data: 16/03/2023
 N° repertorio: 1153
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a LATINA il 02/10/2025
 Reg. gen. 25629 - Reg. part. 4048
 Quota: 1/1
 Importo: € 164.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/12/2023
Reg. gen. 32347 - Reg. part. 24481
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Cfr. All.8_FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENE1eBENE2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

ZONA di P.R.G. nella quale ricadono BENE1 e BENE2

TITOLO II - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ZONA C - CENTRO DIREZIONALE

NTA ART. 7 Zona C- CENTRI DIREZIONALI.

Tale Zona è suddivisa in due sottozone: C1 e C2. La realizzazione delle sottozone C1 e C2 è avvenuta attraverso la predisposizione di un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico nei limiti dei Comprensori. La realizzazione dei singoli complessi, secondo le indicazioni di massima contenute nel Piano Regolatore Generale, nel caso del Comparti C1/i nel quale insistono BENE 1 e BENE 2 è avvenuta per iniziativa privata.

In data 17/07/1978 con Deliberazione n°24/78 il Consiglio Comunale di Latina approva il Piano Particolareggiato del CENTRO DIREZIONALE.

La zona del Centro Direzionale avrebbe dovuto rappresentare, nelle intenzioni dei progettisti del PPE, il cuore pulsante commerciale ed amministrativo della città di Latina, ma tale aspettativa è stata in parte disattesa.

L'edificio, posto nella Zona del Centro Direzionale, realizzato nell'ambito del PPE CENTRO DIREZIONALE Comparto C1/i, approvato dal C.C. nel 1978 e realizzato tra il 1984 e il 1991, fa da cerniera tra le due importanti direttrici stradali di Viale Le Corbusier e Via Bruxelles. Il centro Direzionale è posizionato tra il quartiere Europa e il quartiere Italia: nell'ambito di tale area, nel quadrante ovest di Latina, si inseriscono costruzioni a carattere residenziale a cui si aggiungono grandi centri commerciali e la zona amministrativa.

Sussiste la regolarità urbanistica del complesso edilizio nel quale insistono i BENI 1e2.

Si rimanda alla lettura dell'elaborato All.4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA comune ai BENI 1 e 2 che costituiscono LOTTO UNICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

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

L'immobile nel quale insistono i BENI 1 e 2 (LOTTO UNICO) risulta regolarmente autorizzato ed essenzialmente conforme ai titoli edilizi di seguito evidenziati. Risulta sostanziale corrispondenza tra progetto approvato e stato di fatto.

L'APPARTAMENTO sito in Via Bruxelles n. 51, Sc. E, Int. 16, Piano 6, risulta censito al NCEU fabbricati di LATINA, al Foglio 168, Part. 34, sub 103.

Appartamento (BENE1) e box auto (BENE2) sono stati edificati a seguito di:

- 1984: CONCESSIONE EDILIZIA n.79 del 16/06/1984 a nome della società AGORA ed anche delle società COSMOPOLITAN, MAPRO, PROEMA e PROASPE S.r.l.; gli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta contengono di fatto l'impianto planimetrico e in alzato che saranno poi sostanzialmente realizzati (Cfr. All.4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA);

- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.157/1985;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.110/1986;

Il progetto in Variante approvato non comporta aumento di volumetria.

- 1987-1989: concessione di diverse proroghe da parte del Comune;

- 1990-1991: due nuove proroghe alle Società esecutrici;

- 1991_COMUNICAZIONE FINE LAVORI DEL COMPLESSO EDILIZIO Prot. Comune di Latina n° 36090 del 09/08/1991;

- 1996_Prot. n° 56654 del 08.08.1996: la Società Edilizia COSMOPOLITAN S.r.l. (realizzatrice del Piano SEMINTERRATO e CINQUE PIANI destinati ad ABITAZIONI) e in nome e per conto delle Società COSTRUZIONE CENTRI DIREZIONALI A.r.l. fa richiesta di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ;

- 1996_PERMESSO DI ABITABILITÀ E USO Prot. n° 56654/A, ai sensi dell'Art. 4 D.P.R. 22.04.1994 n.425, PORZIONE DI PROPRIETÀ DELL'EDIFICIO SITO IN VIA BRUXELLES ADIBITO AD USO LOCALI DI CIVILI ABITAZIONI (Seminterrato + n.5 Piani dal 3° al 7°, 210 appartamenti) - PORZIONE NELLA QUALE RICADONO I BENI 1e2 OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA.

Dall'analisi degli abusi in sede di sopralluogo peritale e della normativa urbanistica ed edilizia di riferimento si rilevano delle minime discrasie meglio descritte nel quesito 'consistenza dell'immobile'; dall'entità delle suddette si evince come queste risultino regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (art. 6-bis, comma 5) con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente e che TALI DIFFORMITÀ NON SIANO COMUNQUE INCIDENTI SUL TRASFERIMENTO DEL BENE.

Cfr. All.n.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI_BENE 1, All.n.7_Elaborati grafici del RILIEVO_BENE 1. Cfr. "CONSISTENZA IMMOBILE"

RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA E DOCUMENTALE DELL'ITER CHE HA PORTATO DALL'AREA DI SEDIME SUL QUALE SORGE L'IMMOBILE, ALL'ACQUISTO DEL BENE STAGGITO DA PARTE DELL'ESECUTATA.

- 1979: la Soc. "AGORA S.p.A." inoltra al Sindaco di Latina nota con Oggetto: 'Domanda per ottenere la Concessione di esecuzione lavori edili. Progetto preliminare ed esecutivo del Comparto C1/i del centro Direzionale. La Soc. AGORA richiede dunque con la presente la Concessione per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici previsti nel Comparto I della sottozona C1 del Piano Particolareggiato del Centro Direzionale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°24 del 17/08/1978;

- 1983: il 16 novembre viene firmata la 'Convenzione per l'attuazione dei criteri perequativi nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Direzionale Comparto C1/I del Comune di Latina' (Notaio Alvaro Falessi in Priverno, Rep. n.7568, Racc. n. 3826) tra la Agora S.p.A. e il Comune di Latina;
- 1983: in data 16 novembre in esito alla Domanda di Concessione Edilizia Prot. 3031 del 27.01.1979 avanzata dalla Soc. "AGORA S.p.A." il Comune di Latina richiede il versamento delle quote dovute, la presentazione di Atto d'Obbligo per l'asservimento del Lotto di terreno, il pagamento delle opere di urbanizzazione e del contributo relativo al costo di costruzione, ecc. Si specifica in calce alla presente nota che la Concessione 'verrà rilasciata dopo il perfezionamento di tutti gli atti amministrativi (Convenzione);
- 1984: il 31.01.1984 la Società COSMOPOLITAN, insieme ad altre imprese acquista l'area sulla quale insiste l'intero complesso immobiliare, con atto a rogito Notaio Ungari Trasatti di Roma. Rep. n.4435;
- 1984: vengono sottoscritti due ATTI D'OBBLIGO, sempre a firma Notaio Ungari Trasatti. Con Atto d'Obbligo n.1 del 16.02.1984, Rep. n. 4453, Racc. n. 2360, Registrato al 1° Ufficio Atti Pubblici-Roma il 22.02.1984 al n. 8747 Serie 1B: le Società AGORA S.r.l., la "COSMOPOLITAN - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata", MAPRO S.r.l., PROEMA S.r.l. e PROASPE S.r.l. si impegnano, irrevocabilmente, nei confronti del Comune di Latina:
 - a) a vincolare permanentemente l'appezzamento di terreno di 24.633 mq di loro proprietà al servizio del progettato costruendo complesso immobiliare;
 - b) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso così come riportata negli elaborati di progetto approvato;
 - c) a sistemare a verde attrezzato e/o marciapiedi pedonali, lo spazio privato di pertinenza dell'appezzamento e a consentire l'accesso del pubblico ed il transito pubblico, nonché curare la manutenzione di tutti gli spazi suddetti;
 - d) a corrispondere non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori di costruzione del complesso immobiliare e comunque a semplice richiesta del Comune di Latina, la quota di saldo del contributo di concessione, relativamente al costo di costruzione, ecc.;

Dall' Atto d'Obbligo n.2 del 17.04.1984, Rep. n. 4530, Racc. n. 2404 si evince sostanzialmente che la Società "AGORA S.r.l." ha ceduto diritti alle altre Società sopra menzionate e che vengono rinnovati gli accordi tra le Società proprietarie delle aree e il Comune di Latina;

- 1984: il Comune di Latina rilascia la CONCESSIONE EDILIZIA n.79 del 16.06.1984 a nome della società AGORA ed anche delle società COSMOPOLITAN, MAPRO, PROEMA e PROASPE S.r.l. L'erigendo edificio sarà destinato ad abitazioni, uffici, negozi e cinema nel Centro Direzionale, Comparto C1/i di Via Bruxelles a Latina;
- 1984: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI Prot. Comune di Latina n° 30369 del 07.07.1984;
- 1985: il Comune di Latina rilascia la CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.157 dell'08.08.1985 alla C.E. n.79 del 16.06.1984. Il progetto di Variante approvato non comporta aumento di volumetria;
- 1986: il Comune di Latina in data 15.07.1986 rilascia la CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 110/1986 alla C.E. n.79/1984. Quest'ultima variante non riguarda nello specifico la superficie del Lotto occupata dai BENI oggetto della stima. Anche questo progetto di Variante approvato non comporta tuttavia aumento di volumetria;
- 1987: richiesta di proroga a Concessione Edilizia n.79_1984. Prot.31561 del 21.09.1987;

- 1988: con Deliberazione n.282 del 10 marzo 1988 il Commissario dell'INADEL "Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali" comunica 'L'acquisto dalla Società PROASPE S.r.l. di porzione di immobile (scale denominate E, F, G, H, I, L, M, N, O, P) sito in Latina Via Bruxelles Centro Direzionale composta da n.150 appartamenti, n.40 uffici e n.3 negozi/uffici oltre 117 posti auto'. 'La Società si impegna in maniera definitiva e per sé vincolante ad alienare l'immobile come descritto... '. Con Deliberazione n.418 del 29 aprile dello stesso anno il Commissario dell'INADEL comunica di 'prendere atto che la Società PROASPE S.r.l. agisce anche in nome e per conto della Società MAPRO S.r.l., della Società PROEMA S.r.l. (le suddette tre Società hanno sede in Roma) e della Società COSMOPOLITAN Soc. Cop. Edilizia S.r.l. con sede in Latina, Via Bruxelles 57/C';
- 1988: 23.06_richiesta di ulteriore proroga di 12 mesi alla Concessione Edilizia n.79_1984 da parte di COSMOPOLITAN S.r.l. in nome e per conto anche delle altre S.r.l.;
- 1988: l'INADEL in data 24.11.1988 acquista dalla "COSMOPOLITAN - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata" con sede in Latina, unitamente a maggior consistenza, il fabbricato nel quale insistono gli immobili staggiti nell'ambito della presente relazione di stima;
- 1989: con Prot. 22457 del 04.05.1989 il Presidente dello I.A.C.A.L. (Istituto Autonomo Cooperative Abitazione del Lazio) con sede in Roma, per nome e per conto delle Soc. Coop. COSMOPOLITAN A.r.l., MAPRO, PROEMA, PROASPE e AGORA (ora tutte A.r.l.) chiede che venga approvata la Variante in Corso d'Opera alla C.E. n.79/1984 e alle successive Concessioni in Variante n.157/1985 e n. 110/1986;
- 1989: nella seduta dell'11 agosto 1989 (e, successivamente, con Prot. n. 13269 del 28.03.1991) la Commissione Edilizia esprime parere favorevole "a condizione che i due accessi al parcheggio proposto nel progetto vengano assoggettati a specifica autorizzazione del settore LL.PP. preposto alla gestione e al controllo della nuova viabilità di Piano";
- 1990 e 1991: con Determina n°33978 del 13.02.1990 e con scadenza 13.04.1991 il Sindaco di Latina concede nuove proroghe;
- 1991: COMUNICAZIONE FINE LAVORI DEL COMPLESSO EDILIZIO Prot. Comune di Latina n° 36090 del 09.08.1991 (in tale data non sono state ancora completate le opere della viabilità pedonale in quanto non è ancora definita la viabilità dell'interno Centro Direzionale);
- 1994: in data 30.06.1994, in virtù del D.L. n.479/1994, istitutivo dell'Ente, il patrimonio dell'INADEL viene conferito all'INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica);
- 1996: con Prot. n° 56654 del 08.08.1996 la Società Edilizia COSMOPOLITAN S.r.l. (Piano SEMINTERRATO e CINQUE PIANI destinati ad ABITAZIONI) e in nome e per conto delle Società COSTRUZIONE CENTRI DIREZIONALI A.r.l. (già Soc. MAPRO, PROASPE E PROEMA) e Soc. BRU.ER. A.r.l. (già Soc. AGORA A.r.l.) fa richiesta di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ;
- 1996: PERMESSO DI ABITABILITÀ E USO n° 56654/A, ai sensi dell'Art. 4 D.P.R. 22.04.1994 n.425, PORZIONE DI PROPRIETÀ DELL'EDIFICIO SITO IN VIA BRUXELLES ADIBITO AD USO LOCALI DI CIVILI ABITAZIONI (Seminterrato + n.5 Piani dal 3° al 7°, 210 appartamenti) -PORZIONE NELLA QUALE RICADONO I BENI 1e2 OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA- afferente alla Coop. Edilizia Cosmopolitan A.r.l.;

- 1996-2001: a seguito del D. Lgs. n.104/1996, della Legge n.448/1999 e di diverse Circolari del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, viene disciplinata l'attuazione del PROCESSO DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI;
- 2001: in forza della Legge n.410/2001 vengono emanate 'disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari'. Ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.2 del D.L. n.351 del 25.09.2001 (convertito poi nella Legge n.410/2001) che autorizzava il Ministro dell'Economia e delle Finanze a istituire o a promuovere la costituzione di una o più società a responsabilità limitata, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di CARTOLARIZZAZIONE dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri Enti Pubblici di cui all'Art.1 del medesimo D.L., in data 23.11.2001 viene costituita la S.C.I.P. – SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con sede legale in Roma;
- 2002: ai sensi del D.M. n.219/2002 il Ministro dell'Economia e delle Finanze, trasferisce in proprietà, a titolo oneroso, alla società S.C.I.P. tra gli immobili già di proprietà dell'Istituto "I.N.P.D.A.P." individuati con il decreto dirigenziale n.33602/2002, il fabbricato di Via Bruxelles nn.30 e 51 di Latina (le UNITÀ IMMOBILIARI BENE 1 e BENE 2 insistono nel fabbricato suddetto). Il trasferimento dei beni immobili effettuato alla società "S.C.I.P S.r.l." si intende comprensivo degli accessori e delle pertinenze di detti beni. L'ente I.N.P.D.A.P. stipula con la "S.C.I.P S.r.l." apposito contratto con il quale si impegna allo svolgimento delle attività di vendita in relazione ai beni immobili, esclusi quelli a carattere commerciale;
- 2003 - 2005: con un piano ordinario di cessione del patrimonio immobiliare di Enti previdenziali pubblici ai sensi della Legge n. 410/2001 l'esecutata, insieme ad altri affittuari di Via Bruxelles, conferiscono mandato collettivo per l'acquisto di unità immobiliari ad uso residenziale non di lusso urbane che la "S.C.I.P S.r.l.", rappresentata dall'I.N.P.D.A.P., ha offerto in vendita agli inquilini, legittimi assegnatari ai sensi e per gli effetti della normativa sulle dismissioni degli immobili degli Enti Previdenziali Pubblici. Mediante Revoca di mandato e Conferimento di Mandato Collettivo con Rappresentanza, ai soli conduttori legittimi assegnatari che abbiano esercitato collettivamente tramite mandato collettivo l'opzione di legge e limitatamente alle unità immobiliari da ciascuno condotte in locazione, i suddetti in data 22.11.2005 conferiscono speciale incarico e mandato all'Avv. Alessandro Mariani, intervenuto quale procuratore speciale degli assegnatari-acquirenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo peritale si considerano sanabili ai sensi art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 mediante CILA cosiddetta 'tardiva' per intervento realizzato, con pagamento di sanzione.

I costi stimati per le variazioni necessarie per BENE 1, finalizzate anche al successivo aggiornamento catastale del bene stesso constano di:

- costo delle spettanze del tecnico incaricato per l'istruzione della pratica (stima): € 850,00;

- costo DIRITTI DI SEGRETERIA EDILIZIA PRIVATA per CILA tardiva: € 150;
- costo della sanzione per opere già eseguite: € 1.000,00;
- costo della successiva variazione catastale di BENE 1 e BENE 2 (stima costo del tecnico + costo inoltro pratica presso l'Agenzia del Territorio): € 400;
- costo per emissione dell'APE da parte di certificatore energetico abilitato: € 250.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizia delle piccole difformità rilevate a seguito di sopralluogo peritale, per il successivo aggiornamento catastale e per l'emissione dell'APE (l'appartamento ad oggi ne risulta sprovvisto) per il BENE 1 ammonta quindi a stimate € 2.650,00 totali.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

Il box auto, denominato BENE 2 sito in Via Bruxelles n.51, Sc. E, Int. 14, Piano S-1, risulta Censito al NCEU fabbricati di LATINA al Foglio 168, Part. 34, sub 371.

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici dello studio di architettura incaricato dal Condominio afferente alla Scala E e con gli amministratori dello stesso, la scrivente ha ricostruito che, dopo gli accertamenti effettuati sul posto dai VV.F. dove era emersa l'assenza del C.P.I., sono state avviate le pratiche per l'adeguamento dell'autorimessa e di sanatoria dei posti auto ancora scoperti da trasformarsi, e di quelli ormai trasformati in box auto al chiuso, per adeguare il Piano Sotto Strada alla normativa vigente.

Ad oggi le pratiche sono state perfezionate con esito positivo. Manca ancora il C.P.I.

A oggi, con Accertamento di Conformità: PC in sanatoria n. 17/PCS/17 del 21/11/2017, Parere VV.F. Prot.n.7806 del 15/05/17 e SCIA completamento e adeguamento parere VV.F. presentata il 23/11/17 il box auto in esame, BENE2, risulta sanato. È carente del solo aggiornamento catastale che può essere effettuato insieme a quello del BENE1 dopo la regolarizzazione di quest'ultimo mediante CILA tardiva.

Cfr. ALL.6_STORIA EDILIZIA e TITOLI AUTORIZZATIVI_BENE2 e ALL.7_BENE 2_ELABORATO GRAFICO DEL RILIEVO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.671,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 763,53

Come già sottolineato precedentemente, l'edificio nel quale insistono BENE 1 e BENE 2 è distribuito su quattordici scale poste a raggiera lungo la conformazione ad arco di circonferenza che lo contraddistingue ed è organizzato in diversi Condomini e in due Supercondomini.

Nel caso specifico, al Condominio della SCALA E nella quale insistono BENE1 e BENE2, oltre alla gestione ordinaria è affidata la gestione dell'antenna mobile che è stata installata sul terrazzo di copertura e che fornisce ai condomini un canone anno complessivo di 10.000€ assicurando un notevole abbattimento delle spese condominiali annuali.

Al Supercondominio delle scale da A ad F (quindi anche la SCALA E) è demandata invece la gestione del Piano Sotto Strada coi box auto e delle parti esterne.

A seguito dei colloqui intercorsi e delle richieste avanzate agli amministratori rispettivamente di Condominio e Supercondominio e ai tecnici dello Studio che ha gestito la messa a norma del Piano Sotto Strada, la scrivente allega i prospetti delle spese da saldare da parte debitrice.

DA SALDARE IN FAVORE DEL CONDOMINIO (Amministratore: Rag. Roberto Meneghello): Residuo di € 1.483,44 (di cui 1.416,58€ scadute) per 'ESERCIZIO' 2025 e 2026 e la prima rata afferente a 'ESERCIZIO LAVORI STRAORDINARI già deliberati e in procinto di iniziare.

DA SALDARE IN FAVORE DI SUPERCONDOMINIO (Amministratore: Avv. Edgardo Bellezza): € 3.187,87.

La QUOTA per la GESTIONE ORDINARIA ANNUA è di circa 110,00/120,00 euro.

Cfr. All.11_ONERI CONDOMINIALI dove sono riportati i relativi giustificativi di spesa.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, SCALA E, INTERNO 371, PIANO S -1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.671,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 763,53

Come già sottolineato precedentemente, l'edificio nel quale insistono BENE 1 e BENE 2 è distribuito su quattordici scale poste a raggiera lungo la conformazione ad arco di circonferenza che lo contraddistingue ed è organizzato in diversi Condomini e in due Supercondomini.

Nel caso specifico, al Condominio della SCALA E nella quale insistono BENE1 e BENE2, oltre alla gestione ordinaria è affidata la gestione dell'antenna mobile che è stata installata sul terrazzo di copertura e che fornisce ai condomini un canone anno complessivo di 10.000€ assicurando un notevole abbattimento delle spese condominiali annuali.

Al Supercondominio delle scale da A ad f (quindi anche la SCALA E) è demandata invece la gestione del Piano Sotto Strada con box auto e posti auto coperti e delle parti esterne.

A seguito dei colloqui intercorsi e delle richieste avanzate agli amministratori rispettivamente di Condominio e Supercondominio e ai tecnici dello Studio che ha gestito la messa a norma del Piano Sotto Strada, la scrivente allega i prospetti delle spese da saldare da parte debitrice.

DA SALDARE IN FAVORE DEL CONDOMINIO (Amministratore: Rag. Roberto Meneghello): Residuo di € 1.483,44 (di cui 1.416,58€ scadute) per 'ESERCIZIO' 2025 e 2026 e la prima rata afferente a 'ESERCIZIO

LAVORI STRAORDINARI già deliberati e in procinto di iniziare.

DA SALDARE IN FAVORE DI SUPERCONDOMINIO (Amministratore: Avv. Edgardo Bellezza): € 3.187,87.

La QUOTA per la GESTIONE ORDINARIA ANNUA è di circa 110,00/120,00 euro.

Cfr. All.11_ONERI CONDOMINIALI dove sono riportati i relativi giustificativi di spesa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6.

Il BENE 1 (appartamento) insieme al BENE 2 (box auto) formano il LOTTO UNICO oggetto della presente stima peritale. Sono entrambi ubicati in Via Bruxelles n.51 a Latina, all'interno di un grande edificio di forma semicircolare. L'edificio, posto nella Zona del Centro Direzionale, è inserito nell'ambito del PPE CENTRO DIREZIONALE Comparto C1/i, approvato dal C.C. nel 1978 ed è stato realizzato tra il 1984 e il 1991. L'intero corpo di fabbrica nel quale insistono i BENI 1 e BENE 2 funge da cerniera tra le due importanti direttrici stradali rappresentate da Viale Le Corbusier e Via Bruxelles che vi si intersecano proprio in corrispondenza. Il centro Direzionale è posizionato tra il quartiere Europa e il quartiere Italia: nell'ambito di tale area, nel quadrante ovest di Latina, si inseriscono costruzioni a carattere residenziale a cui si aggiungono grandi centri commerciali e la zona amministrativa. Lo stabile contiene complessivamente ca. 210 alloggi residenziali, uffici e parcheggi distribuiti da quattordici corpi scala posti a raggera (da 'A' a 'P'). Ciascun alloggio ha anche il suo box auto (BENE2) ubicato al Piano Sotto strada. Procedendo da Via Bruxelles verso Viale le Corbusier, in prossimità dello stabile, alla nostra destra, è posta la fascia dove insistono le SCALE da 'A' a 'G', considerate di maggior pregio e dove insiste la SCALA E. I BENI 1 e 2 in esame insistono, come suddetto, in questa parte del semicerchio. L'ingresso all'appartamento, BENE 1, è posto al Sesto Piano della SCALA E, affianco allo sbarco dalla SCALA e/o dell'ascensore: l'ingresso dell'appartamento è preceduto da una porta tagliafuoco gemella di quella posta a protezione dell'ingresso all'appartamento di fronte. La porta di ingresso vera e propria, preceduta da un piccolo andito, sempre di proprietà esecutata, apre direttamente sulla zona giorno. Cfr. All.4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA Cfr. All.7_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO.

Bene 1. Identificato al Catasto Fabbricati di Latina - Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6 vani.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.

Valore di stima di BENE 1: € 176.941,01.

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE 1 oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni

immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per abitazioni civili in stato conservativo normale, in base alle valutazioni esperite sul bene esaminato.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima, per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione. Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

L'esperto ha poi confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali e presso le agenzie stesse per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Fascia/Zona: C1/Semicentrale/VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, ecc. nella quale insiste il BENE 1, per un'Abitazione di tipo: Civile, in Stato di Conservazione: Normale, nel Semestre 1 dell'anno 2025, si va da un Valore Minimo di € 1.500,00 a un Valore Massimo pari a € 1.650,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1.

Cfr. BENE 1_ All.9_CONSULTAZIONI OMI e AGENZIE IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² dell'immobile ubicato nella suddetta area, della specifica posizione e tenuto conto dell'ottimo stato manutentivo dell'immobile oggetto della stima, l'esperto stimatore ha considerato come base il Valore Medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 1.575,00.

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche del BENE 1 oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre - 5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE 1:

- | | |
|--------------------|--------|
| 1) LOCALIZZAZIONE: | + 0 %; |
| 2) UBICAZIONE: | - 5 %; |
| 3) STATO: | +10%; |
| 4) DEGRADO: | +10%= |
| Tot. | +15% |

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al valore medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'unità immobiliare oggetto

di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a +15%, otterremo un valore pari a 1.811,25 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali e presso le agenzie stesse per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona riportano, per la specifica zona di interesse, valori compresi tra € 1.900,00 ed € 1.800,00/mq ca.

(cfr. BENE 1_ All.9_ Consultazioni OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Considerando una consistenza calcolata in mq 97,69 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE1 può essere stimato in € 176.941,01 (centosettantaseinovecentoquarantuno/01).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA come spiegati nel precedente capitolo della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 2.650,00 ca., comprensivi dei Diritti di Istruttoria della pratica, del costo del tecnico incaricato, del successivo aggiornamento catastale (quest'ultimo anche del BOX AUTO, BENE 2) e per l'emissione dell'APE.

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE da saldare in favore del SUPERCONDOMINIO: pari a € 3.187,87, e in favore del CONDOMINIO: pari a € 1.483,44, per un TOT. di €4.671,31.

Si precisa che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti al LOTTO UNICO in esame, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

VALORE DI STIMA BENE 1: €176.941,01

- **Bene N° 2 – BOX AUTO** ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1.

Il BENE 2 consiste in un box auto di 11 mq ca. posto al Piano S-1 della Scala E, nello stesso fabbricato di forma semicircolare nel quale insistono uffici e abitazioni ai piani soprastanti, nonché il BENE 1 al Piano Sesto. L'attuale box auto nasce da progetto come posto auto coperto, ognuno appannaggio di ciascuno degli appartamenti e uffici posti ai piani superiori dello stabile. Con l'andare del tempo molti condòmini dei diversi corpi scala dello stabile chiudono i propri posti auto sui due lati lunghi mediante tramezzature e il lato corto dell'ingresso mediante saracinesca in metallo. Nel 2017, probabilmente a seguito di un principio di incendio che aveva interessato uno dei corpi scala, è stata avviata pratica condominiale per regolarizzare i posti auto chiusi, alla luce delle modifiche apportate, nel rispetto della vigente normativa antincendio. Ad oggi il box auto risulta regolarizzato urbanisticamente e resta in attesa di variazione catastale e C.P.I.

Bene 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.

VALORE DI STIMA di BENE 2: € 10.373,00.

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE 2 oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per box in stato conservativo normale e in base alle valutazioni esperite presso le agenzie immobiliari di zona e sui siti.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima, per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche di box auto tipo descritto nella presente relazione.

Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m2 per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Fascia/Zona C1 Semicentrale/VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, ecc., sulla quale insiste il BENE 2, per un BOX in Stato di Conservazione: Normale, nel Semestre 1 dell'anno 2025, andiamo da un Valore Minimo di € 550,00 a un Valore Massimo pari a € 820,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1. Cfr. BENE 2_ All.9_ Consultazioni OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m2 di quel tipo di immobile nella suddetta area, e tenuto conto del buono stato manutentivo della palazzina e del box oggetto della stima in questa inserito, l'esperto stimatore ha considerato come base il Valore Massimo, che risulta pertanto pari a: €/mq 820,00.

Tale valore risulta credibile anche sulla scorta delle interrogazioni rivolte dalla scrivente alle agenzie immobiliari operanti nel quartiere e presso i siti di agenzie immobiliari locali.

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche del BENE 2 (BOX AUTO) oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento di seguito riportati:

- 1) UBICAZIONE - Richiesta del bene nella zona, distanza dal centro città e collegamenti: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) DIMENSIONI: superficie occupata dal box auto: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONDIZIONI MANUTENTIVE E STRUTTURALI - caratteristiche strutturali, stato di conservazione, condizioni manutentive del box auto: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocri -5%; pessimo -10%; al rustico interno -30%;
- 4) GRADO DI ACCESSIBILITÀ - facilità di accesso, vicinanza a strade principali e comodità d'uso: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso -30%; fatiscenza -50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE 1:

1) UBICAZIONE:	- 5%;
2) DIMENSIONI:	+ 0%;
3) CONDIZIONI MANUTENTIVE E STRUTTURALI:	+10%;
<u>4) GRADO DI ACCESSIBILITÀ:</u>	<u>+10%=</u>
Tot.	+ 15%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al valore massimo desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a +15 %, otterremo un valore pari a € 943,00 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per autorimesse ubicate nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona riportano, per la specifica zona di interesse, valori compresi tra € 800,00 e € 1.000,00/mq ca.

Considerando una consistenza calcolata in mq 11,00 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE 2 può essere stimato in € 10.373,00 (diecimilatrecentosettantatre/00).

Si precisa che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti al LOTTO UNICO in esame (costituito da BENE 1 e BENE 2), non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

VALORE DI STIMA BENE 2: € 10.373,00

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE da saldare in favore del SUPERCONDOMINIO: pari a € 3.187,87, e in favore del CONDOMINIO: pari a € 1.483,44, per un TOT. di €4.671,31.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6	97,69 mq	1.811,25 €/mq	€ 176.941,01	100,00%	€ 176.941,01
Bene N° 2 - Box auto Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1	11,00 mq	943,00 €/mq	€ 10.373,00	100,00%	€ 10.373,00
Valore di stima:					€ 187.314,01

Valore di stima: € 187.314,01

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4.671,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.650,00	€

Valore finale di stima del LOTTO UNICO: € 179.993,01

Arrotondato per eccesso ad € **180.000,00** dallo scrivente stimatore.

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

Roma, li 16/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mario Arianna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ACCESSO E VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CATASTALI AGGIORNATI BENE1 E BENE2 (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 3A Atto di compravendita (Aggiornamento al 15 maggio 2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - NORMATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CRONISTORIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - STORIA EDILIZIA E TITOLI AUTORIZZATIVI BENE1 E BENE2 (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO BENE1 E BENE2 (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONSULTAZIONI OMI E AGENZIE IMM. BENE1 E BENE2 (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE1 E BENE2 (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI (Aggiornamento al 14/03/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6°. Identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1, Categoria A2.

Il BENE 1 (appartamento) insieme al BENE 2 (box auto) formano il LOTTO UNICO oggetto della presente stima peritale. Sono entrambi ubicati in Via Bruxelles n.51 a Latina, all'interno di un grande edificio di forma semicircolare. L'edificio, posto nella Zona del Centro Direzionale, è inserito nell'ambito del PPE CENTRO DIREZIONALE Comparto C1/i, approvato dal C.C. nel 1978 ed è stato realizzato tra il 1984 e il 1991. Tale Zona è suddivisa in due sottozone: C1 e C2. La realizzazione delle sottozone C1 e C2 è avvenuta attraverso la predisposizione di un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico nei limiti dei Compensori. La realizzazione dei singoli complessi, secondo le indicazioni di massima contenute nel Piano Regolatore Generale, nel caso del Comparto C1/i nel quale insistono BENE 1 e BENE 2 è avvenuta per iniziativa privata. L'intero corpo di fabbrica nel quale insistono i BENI 1 e BENE 2 funge da cerniera tra le due importanti direttrici stradali rappresentate da Viale Le Corbusier e Via Bruxelles che vi si intersecano proprio in corrispondenza. Il centro Direzionale è posizionato tra il quartiere Europa e il quartiere Italia: nell'ambito di tale area, nel quadrante ovest di Latina, si inseriscono costruzioni a carattere residenziale a cui si aggiungono grandi centri commerciali e la zona amministrativa. Lo stabile contiene complessivamente ca. 210 alloggi residenziali, uffici e parcheggi distribuiti da quattordici corpi scala posti a raggiera (da 'A' a 'P'). Ciascun alloggio aveva anche il suo posto auto (BENE2), a oggi trasformato nella stragrande maggioranza dei casi in box auto, posti al Piano Sotto strada. Procedendo da Via Bruxelles verso Viale le Corbusier, in prossimità dello stabile, alla nostra destra, è posta la fascia dove insistono le SCALE da 'A' a 'G', considerate di maggior pregio e dove insiste la SCALA E. I BENI 1 e 2 in esame insistono, come suddetto, in questa parte del semicerchio. L'ingresso all'appartamento, BENE 1, è posto al Sesto Piano della SCALA E, affianco allo sbarco dalla SCALA e/o dell'ascensore: l'ingresso dell'appartamento è preceduto da una porta tagliafuoco. La porta di ingresso vera e propria, preceduta da un piccolo andito, sempre di proprietà esecutata, apre direttamente sulla zona giorno di 28 mq, ben suddivisa tra zona living e zona pranzo poste subito entrando a destra. Dal living si accede alla loggia più grande che affaccia ad EST, lato Via Bruxelles. Proseguendo di fronte all'ingresso troviamo, sulla sinistra, un'ampia porta scorrevole che apre sulla comoda cucina abitabile, connessa quindi direttamente alle zone living e pranzo e, sempre di fronte all'ingresso, troviamo la porta che conduce alle camere e ai servizi, che separa dunque la zona giorno dalla zona notte. La zona notte, distribuita lungo il corridoio-disimpegno, è composta da tre camere di cui una matrimoniale e due bagni. Sul fondo della cucina troviamo un'altra piccola loggia dove è ubicata la caldaia esterna.

Cfr.All.4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA Cfr.All.7_ELAVORATI GRAFICI DEL RILIEVO

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1. Identificato in Catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1, Categoria C6.

Il BENE 2 consiste in un box auto di 11 mq ca. posto al Piano S-1 della Scala E, nello stesso fabbricato di forma semicircolare nel quale insistono uffici e abitazioni ai piani soprastanti, nonché il BENE 1 al Piano Sesto. L'attuale box auto nasce da progetto come posto auto coperto, ognuno appannaggio di ciascuno degli appartamenti e uffici posti ai piani superiori dello stabile. Con l'andare del tempo molti condòmini dei diversi corpi scala dello stabile chiudono i propri posti auto sui due lati lunghi mediante

tramezzature e il lato corto dell'ingresso mediante saracinesca in metallo. Nel 2017, probabilmente a seguito di un principio di incendio che aveva interessato uno dei corpi scala, è stata avviata pratica condominiale per regolarizzare i posti auto chiusi, alla luce delle modifiche apportate, nel rispetto della vigente normativa antincendio. Ad oggi il box auto risulta regolarizzato urbanisticamente e resta in attesa di variazione catastale.

Cfr. All.4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA comune ai BENI 1 e 2 che costituiscono LOTTO UNICO.

Prezzo base d'asta: € 179.993,01

Arrotondato per eccesso ad **€ 180.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, edificio 1, scala E, interno 16, piano 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 103, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	97,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato ristrutturato di recente e da quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo peritale i lavori risultano essere stati realizzati a regola d'arte. I materiali utilizzati quali pavimenti e rivestimenti, nonché le tinte sui toni del blu, del verde e del corallo sono di ottima qualità e contribuiscono a conferire all'immobile un aspetto elegante e curato nei particolari. Lo stato conservativo dell'immobile è eccellente.		
Descrizione:	Il BENE 1 (appartamento) insieme al BENE 2 (box auto) formano il LOTTO UNICO oggetto della presente stima peritale. Sono entrambi ubicati in Via Bruxelles n.51 a Latina, all'interno di un grande edificio di forma semicircolare. L'edificio, posto nella Zona del Centro Direzionale, è inserito nell'ambito del PPE CENTRO DIREZIONALE Comparto C1/i, approvato dal C.C. nel 1978 ed è stato realizzato tra il 1984 e il 1991. L'intero corpo di fabbrica nel quale insistono i BENI 1 e BENE 2 funge da cerniera tra le due importanti direttrici stradali rappresentate da Viale Le Corbusier e Via Bruxelles che vi si intersecano proprio in corrispondenza. Il centro Direzionale è posizionato tra il quartiere Europa e il quartiere Italia: nell'ambito di tale area, nel quadrante ovest di Latina, si inseriscono costruzioni a carattere residenziale a cui si aggiungono grandi centri commerciali e la zona amministrativa. Lo stabile contiene complessivamente ca. 210 alloggi residenziali, uffici e parcheggi distribuiti da quattordici corpi scala posti a raggiera (da 'A' a 'P'). Ciascun alloggio ha anche il suo posto auto coperto, trasformato in molti casi in box auto (BENE2), ubicato al Piano Sotto strada. Procedendo da Via Bruxelles verso Viale le Corbusier, in prossimità dello stabile, alla nostra destra, è posta la fascia dove insistono le SCALE da 'A' a 'G', considerate di maggior pregio e dove insiste la SCALA E. I BENI 1 e 2 in esame insistono, come suddetto, in questa parte del semicerchio. L'ingresso all'appartamento, BENE 1, è posto al Sesto Piano della SCALA E, affianco allo sbarco dalla SCALA e/o dell'ascensore: l'ingresso dell'appartamento è preceduto da una porta tagliafuoco. La porta di ingresso vera e propria, preceduta da un piccolo andito, sempre di proprietà eseguita, apre direttamente sulla zona giorno di 28 mq, ben suddivisa tra zona living e zona pranzo poste subito entrando a destra. Dal living si accede alla loggia più grande che affaccia ad EST, lato Via Bruxelles. Proseguendo di fronte all'ingresso troviamo, sulla sinistra, un'ampia porta a doppia anta scorrevole tipo scrigno che apre sulla comoda cucina abitabile, connessa quindi direttamente alle zone living e pranzo e, sempre di fronte all'ingresso, troviamo la porta che conduce alle camere e ai servizi, che separa dunque la zona giorno dalla zona notte. La zona notte, distribuita lungo il corridoio-disimpegno, è composta da tre camere di cui una matrimoniale e da due bagni. Sul fondo della cucina troviamo un'altra piccola loggia dove è ubicata la caldaia esterna. A oggi l'appartamento risulta da regolarizzare urbanisticamente mediante CILA e da riaccatastare successivamente. Cfr.All.4_NORMATIVA e REGOLARITÀ URBANISTICA; Cfr.All.7_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal figlio maggiore **** Omissis **** nato il 01/05/1992 in Fondi. Era presente al sopralluogo il Sig. **** Omissis ****, figlio minore della Sig.ra **** Omissis ****. Cfr. All.1_ACCESSO E VERBALE DI SOPRALLUOGO PERITALE		

Bene N° 2 – Box auto			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Bruxelles, 51, scala E, interno 371, piano S -1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 371, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il PIANO SOTTOSTRADA posto a m. - 1,5, dove sono ubicati i box auto (ex posti auto coperti), si presenta ben mantenuto.		
Descrizione:	Il BENE 2 consiste in un box auto di 11 mq ca. posto al Piano S-1 della Scala E, nello stesso fabbricato di forma semicircolare nel quale insistono uffici e abitazioni ai piani soprastanti, nonché il BENE 1 al Piano Sesto. L'attuale box auto nasce, da progetto, come posto auto coperto, ognuno appannaggio di ciascuno degli appartamenti e uffici posti ai piani superiori dello stabile. Con l'andare del tempo molti condòmini dei diversi corpi scala dello stabile chiudono i propri posti auto sui due lati lunghi mediante tramezzature e il lato corto dell'ingresso mediante saracinesca in metallo. Nel 2017 è stata avviata pratica condominiale per regolarizzare i posti auto chiusi, alla luce delle modifiche apportate, nel rispetto della vigente normativa antincendio. A oggi il box auto risulta regolarizzato urbanisticamente e resta in attesa di variazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal figlio maggiore **** Omissis **** nato il 01/05/1992 in Fondi. Era presente al sopralluogo il Sig. **** Omissis ****, figlio minore della Sig.ra **** Omissis ****. Cfr. All.1_ACCESSO E VERBALE DI SOPRALLUOGO PERITALE		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA BRUXELLES, 51, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 6

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a LATINA il 20/03/2023
Reg. gen. 7898 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Data: 16/03/2023
N° repertorio: 1153
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 02/10/2025
Reg. gen. 25629 - Reg. part. 4048
Quota: 1/1
Importo: € 164.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura