

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carpico Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2	6
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28

Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	36
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Lotto 4	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2013 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.839,76	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 103.201,40	41
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 104.364,84	41
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 21.511,32	42



INCARICO

All'udienza del 21/12/2020, il sottoscritto Geom. Carpico Alessandra, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email alessandra_carpico@libero.it, PEC alessandra.carpico@geopac.it, Tel. 320 0128354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T (Coord. Geografiche: 41.5850, 12.6589)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.5850, 12.6589)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.5850, 12.6589)
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.5850, 12.6589)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA ARTURO TOSCANINI, 8, PIANO T

locale ad uso laboratorio al piano terra di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2021.

L'accesso ai luoghi di causa è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario e con l'ausilio delle forze dell'ordine il giorno 28/06/2021.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA ARTURO TOSCANINI, 8, PIANO 1

appartamento sito al piano primo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2021.

L'accesso ai luoghi di causa è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario e con l'ausilio delle forze dell'ordine il giorno 28/06/2021.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA ARTURO TOSCANINI, 8, PIANO 2

appartamento sito al piano secondo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2021.

L'accesso ai luoghi di causa è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario e con l'ausilio delle forze dell'ordine il giorno 28/06/2021.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA ARTURO TOSCANINI, 8, PIANO 3

soffita sita al piano terzo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2021.

L'accesso ai luoghi di causa è avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario e con l'ausilio delle forze dell'ordine il giorno 28/06/2021.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)

CONFINI

Il locale, catastalmente identificato come "laboratorio per arti e mestieri" è censito al NCEU al foglio 69, particella 46, sub. 2; è posto al piano terra di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed una piccola cantina al piano interrato, confina con la corte (bene comune non censibile a tutto il fabbricato). La particella confina con Via Toscanini, particelle n° 8, 222, 271 e 273.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	98,00 mq	106,50 mq	1	106,50 mq	4,15 m	T
Ufficio	46,20 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	3,85 m	T
cucina	43,40 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	3,85 m	T
wc	7,70 mq	9,50 mq	1	9,50 mq	3,85 m	T
Ripostiglio	9,70 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,90 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				226,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene non è divisibile in quanto privo di titolo edilizio rilasciato. L'immobile è oggetto di condono edilizio L. 47/85 per il quale è stata versata l'oblazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1999 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 46, Sub. 2 Categoria C3 Cl.U, Cons. 206 Rendita € 744,73

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto non è stata presentata voltura della denuncia di successione de cuius presentata all'Ufficio Registro di Latina il 09/03/2007 n° 27 volume 605, trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina il 31/05/2007, registro particolare n. 10331 e registro generale n. 21644.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	46	2		C3	U	206	224 mq	744,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



La sottoscritta precisa che l'immobile al piano terra accatastato come "Laboratorio per arti e mestieri" all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto il locale "officina" è stato diviso creando un locale ufficio con accesso dall'esterno e non comunicante con altri locali al piano terra; il bagno risulta ampliato e nel locale adiacente al vano scala è stata realizzata una cucina in muratura. Si è riscontrata anche una piccola modifica del prospetto principale che riguarda l'accesso all'attuale locale ufficio.

Fino al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria non è possibile aggiornare la planimetria catastale.

Dopo il rilascio del titolo urbanistico sarà possibile presentare presso il Comune di Aprilia una SCIA/CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.



PRECISAZIONI

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano terra accatastato come "Laboratorio per arti e mestieri" all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto il locale "officina" è stato diviso creando un locale ufficio con accesso dall'esterno e non comunicante con altri locali al piano terra; il bagno risulta ampliato e nel locale adiacente al vano scala è stata realizzata una cucina in muratura. Si è riscontrata anche una piccola modifica del prospetto principale che riguarda l'accesso all'attuale locale ufficio.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo strutturalmente discreto, ma le finiture e gli impianti risultano in uno stato conservativo non idoneo per lo specifico uso.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso sia dalla corte comune all'intero fabbricato che da una scala condominiale comune al piano primo, secondo, terzo e seminterrato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 46 subalterno 1 è gravata da servitù di passaggio in favore delle particelle retrostanti n. 271 e 273 di proprietà delle signore ed inoltre in favore di tutti subalterno della particella 46

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta quattro piani fuori terra e un piccolo locale seminterrato di pertinenza del piano secondo. L'immobile al piano terra (bene in oggetto) ha una pianta rettangolare esposto sui quattro punti cardinali e con il lato corto prospiciente la Via Toscanini. La corte (comune a tutto il fabbricato) si sviluppa attorno al corpo di fabbrica.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato ordinario, solai in latero cemento e le tamponature sono realizzate in muratura finita a cortina. La pavimentazione interna dell'attuale cucina è in marmittoni, quella del bagno in ceramica e quella dell'attuale "ufficio" in scaglie di marmo; la zona retrostante (officina) è priva di pavimentazione. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro mentre la porta di accesso dalla scala e la porta che divide l'attuale cucina dall'officina sono portoncini in legno.

La zona "officina" e ripostiglio (piano rialzato) presentano solo l'impianto elettrico, il bagno è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario; il locale ufficio è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, il locale "cucina" è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, condizionamento

e idrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle signore



PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1999 al 27/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	LATINA		29/04/2015	8580	6403
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	LATINA		12/03/2004	68	552
Dal 27/09/2005 al 23/09/2021	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Latina		31/05/2007	21644	10331
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Latina		09/03/2007	27	605

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo tribunale di Latina
Iscritto a Latina il 20/09/2003
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 5257
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 10178 - Reg. part. 30650
Quota: 6/27
Importo: € 17.012,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 30648 - Reg. part. 10176
Quota: 6/27
Importo: € 17.104,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di Pignoramento Tribunale di Latina** derivante da -
Iscritto a Latina il 08/04/2013
Reg. gen. 10935 - Reg. part. 7303
Quota: 12/54 ciascuno
Importo: € 9.673,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

Il lotto 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".

Resta salvo il 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:

"Annnullamento 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.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 e 9230 del 30/09/1986

L'oblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 1.300,00

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 150,00

Spese tecniche per redigere la documentazione necessaria all'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Poichè sono state riscontrate difformità, rispetto alle planimetrie catastali, realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono e l'accatastamento, a parere della sottoscritta, è necessaria una CILA per lavori già eseguiti in assenza di titolo e successiva variazione catastale.

Le spese tecniche sono quantificate in € 1.800,00+oneri di legge

Spese amministrative e sanzioni: € 1.500,00 circa

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



L'immobile al piano terra accatastato come "Laboratorio per arti e mestieri" all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto il locale "officina" è stato diviso creando un locale ufficio con accesso dall'esterno e non comunicante con altri locali al piano terra; il bagno risulta ampliato e nel locale adiacente al vano scala è stata realizzata una cucina in muratura.



Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e ad oggi non funzionanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)



- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)



CONFINI

L'appartamento è censito al NCEU al foglio 69, particella 46, sub. 6; è posto al piano primo di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed una piccola cantina al piano interrato, confina con la corte (bene comune non censibile a tutto il fabbricato). La particella confina con Via Toscanini, particelle n° 8, 222, 271 e 273.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	179,20 mq	203,20 mq	1	203,20 mq	2,90 m	1
Balcone	60,60 mq	60,60 mq	0,3	18,18 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:					221,38 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					221,38 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile in quanto privo di titolo edilizio rilasciato. L'immobile è oggetto di condono edilizio L. 47/85.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1999 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 46, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 1.009,67 Piano 1

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto non è stata presentata voltura della denuncia di successione de cuius presentata all'Ufficio Registro di Latina il 09/03/2007 n° 27 volume

605, trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina il 31/05/2007, registro particolare n. 10331 e registro generale n. 21644.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	46	6		A2	4	8.5	214 mq	1009,67 €	1		

Corrispondenza catastale

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano primo all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto l'attuale "camera 4" aveva destinazione "cucina".

Fino al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria non è possibile aggiornare la planimetria catastale. Dopo il rilascio del titolo urbanistico sarà possibile presentare presso il Comune di Aprilia una CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.



PRECISAZIONI

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano primo all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto l'attuale "camera 4" aveva destinazione "cucina".

Fino al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria non è possibile aggiornare la planimetria catastale.

Dopo il rilascio del titolo urbanistico sarà possibile presentare presso il Comune di Aprilia una CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo strutturalmente discreto; gli impianti risultano in uno stato conservativo non idoneo per lo specifico uso, in quanto le utenze non sono attive. Prima della messa in funzione delle utenze è consigliabile una verifica generale di tutti gli impianti.

PARTI COMUNI



L'immobile in oggetto ha accesso da una scala condominiale comune al piano terra, primo, secondo, terzo e seminterrato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 46 subalterno 1 è gravata da servitù di passaggio in favore delle particelle retrostanti n. 271 e 273 di proprietà delle signore ed inoltre in favore di tutti subalterno della particella 46

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta quattro piani fuori terra e un piccolo locale seminterrato di pertinenza del piano secondo. L'immobile al piano primo (bene in oggetto) ha una pianta rettangolare esposto sui quattro punti cardinali e con il lato corto prospiciente la Via Toscanini. La corte (comune a tutto il fabbricato) si sviluppa attorno al corpo di fabbrica.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato ordinario, solai in latero cemento e le tamponature sono realizzate in muratura finita a cortina. La pavimentazione interna è in marmo, il bagno 1 presenta pavimentazione e rivestimento in marmo, il bagno 2 pavimentazione in marmo e rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc, mentre la porta di accesso dalla scala è in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, di raffrescamento e idrico sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle signore

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1999 al 27/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	29/04/2015	8580	6403



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	12/03/2004	68	552
Dal 27/09/2005 al 23/09/2021	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	31/05/2007	21644	10331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	09/03/2007	27	605

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ing iuntivo tribunale di Latina
Iscritto a Latina il 20/09/2003
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 5257
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 10178 - Reg. part. 30650
Quota: 6/27
Importo: € 17.012,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 30648 - Reg. part. 10176
Quota: 6/27
Importo: € 17.104,00



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

Contro **** Omissis ****

- **Atto di Pignoramento Tribunale di Latina** derivante da -

Iscritto a Latina il 08/04/2013

Reg. gen. 10935 - Reg. part. 7303

Quota: 12/54 ciascuno

Importo: € 9.673,49

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

Il lotto 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".

Resta salvo il 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 e 9230 del 30/09/1986

L'oblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 5000,00 circa

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 240,00

Spese tecniche per redigere la documentazione necessaria all'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Poichè è stata riscontrata una piccola difformità, rispetto alla planimetria catastale, realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono e l'accatastamento, potrebbe essere necessaria una CILA per lavori già eseguiti in assenza di titolo e successiva variazione catastale (variazione della destinazione di utilizzo di due locali)

Le spese tecniche sono quantificate in € 1.800,00+oneri di legge

Spese amministrative e sanzioni: € 1.500,00 circa



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano primo all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto l'attuale "camera 4" aveva destinazione "cucina".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)

CONFINI

L'appartamento è censito al NCEU al foglio 69, particella 46, sub. 4; è posto al piano secondo di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed una piccola cantina al piano interrato, confina con la corte (bene comune non censibile a tutto il fabbricato). La particella confina con Via Toscanini, particelle n° 8, 222, 271 e 273.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	179,20 mq	203,20 mq	1	203,20 mq	2,90 m	2
Balcone	60,10 mq	60,10 mq	0,3	18,18 mq	2,90 m	1
Cantina	11,90 mq	11,90 mq	0,2	2,38 mq	2,18 m	S1
Totale superficie convenzionale:				223,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene non è divisibile in quanto privo di titolo edilizio rilasciato. L'immobile è oggetto di condono edilizio L. 47/85.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1999 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 46, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 216 mq Rendita € 1.009,67 Piano 2

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto non è stata presentata voltura della denuncia di successione de cuius presentata all'Ufficio Registro di Latina il 09/03/2007 n° 27 volume 605, trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina il 31/05/2007, registro particolare n. 10331 e registro generale n. 21644.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	46	4		A2	4	8,5	216 mq	1009,67 €	2		

Corrispondenza catastale

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano primo all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto l'attuale "camera 4" aveva destinazione "cucina".

Fino al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria non è possibile aggiornare la planimetria catastale. Dopo il rilascio del titolo urbanistico sarà possibile presentare presso il Comune di Aprilia una CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.

PRECISAZIONI

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano secondo con cantina annessa al piano seminterrato, all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto il bagno 2 risulta più ampio nella

zona doccia, l'aggetto del balcone fronte strada presenta una geometria diversa e il locale cantina al piano seminterrato è più ampio nel sottoscala.

Fino al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria non è possibile aggiornare la planimetria catastale. Dopo il rilascio del titolo urbanistico sarà possibile presentare presso il Comune di Aprilia una CILA/SCIA in sanatoria e successiva variazione catastale.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo strutturalmente discreto; gli impianti risultano funzionanti ma non è stato possibile accettare lo stato conservativo.



PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso da una scala condominiale comune al piano terra, primo, secondo, terzo e seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 46 subalterno 1 è gravata da servitù di passaggio in favore delle particelle retrostanti n. 271 e 273 di proprietà delle signore ed inoltre in favore di tutti subalterno della particella 46



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta quattro piani fuori terra e un piccolo locale seminterrato di pertinenza del piano secondo. L'immobile al piano secondo (bene in oggetto) ha una pianta rettangolare esposto sui quattro punti cardinali e con il lato corto prospiciente la Via Toscanini. La corte (comune a tutto il fabbricato) si sviluppa attorno al corpo di fabbrica.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato ordinario, solai in latero cemento e le tamponature sono realizzate in muratura finita a cortina. La pavimentazione interna è ceramica, i bagni presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno laccate di colore bianco e oro, mentre la porta di accesso dalla scala è in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, di raffrescamento e idrico sanitario.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle signore



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1999 al 27/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	LATINA	29/04/2015		8580	6403
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	LATINA	12/03/2004		68	552
Dal 27/09/2005 al 23/09/2021	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Latina	31/05/2007		21644	10331
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Latina	09/03/2007		27	605

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo tribunale di Latina
Iscritto a Latina il 20/09/2003

Reg. gen. 25795 - Reg. part. 5257
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 10178 - Reg. part. 30650
Quota: 6/27
Importo: € 17.012,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 30648 - Reg. part. 10176
Quota: 6/27
Importo: € 17.104,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di Pignoramento Tribunale di Latina** derivante da -
Iscritto a Latina il 08/04/2013
Reg. gen. 10935 - Reg. part. 7303
Quota: 12/54 ciascuno
Importo: € 9.673,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

Il lotto 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".

Resta salvo il 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.



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'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 E 9230 del 30/09/1986

L'oblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 5000,00 circa

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 240,00

Spese tecniche per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Poichè sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono e l'accatastamento, sarà necessaria una CILA per lavori già eseguiti in assenza di titolo e successiva variazione catastale

Le spese tecniche sono quantificate in € 1.800,00+oneri di legge

Spese amministrative e sanzioni: € 1.500,00 circa

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano secondo con cantina annessa al piano seminterrato, all'epoca del sopralluogo effettuato risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto il bagno 2 risulta più ampio nella zona doccia, l'aggetto del balcone fronte strada presenta una geometria diversa e il locale cantina al piano seminterrato è più ampio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/27)

CONFINI

L'appartamento è censito al NCEU al foglio 69, particella 46, sub. 5; è posto al piano terzo di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed una piccola cantina al piano interrato, confina con la corte (bene comune non censibile a tutto il fabbricato). La particella confina con Via Toscanini, particelle n° 8, 222, 271 e 273.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Sottotetto	185,00 mq	203,20 mq	1	203,20 mq	3,05 m	3
Balcone	60,10 mq	60,10 mq	0.3	18,18 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				221,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene non è divisibile in quanto privo di titolo edilizio rilasciato. L'immobile è oggetto di condono edilizio L. 47/85.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1999 al 03/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 46, Sub. 5 Categoria F3 Piano 3

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto non è stata presentata voltura della denuncia di successione de cuius presentata all'Ufficio Registro di Latina il 09/03/2007 n° 27 volume 605, trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina il 31/05/2007, registro particolare n. 10331 e registro generale n. 21644.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	46	5		F3					3		

PRECISAZIONI

La sottoscritta precisa che l'immobile al piano terzo, all'epoca del sopralluogo effettuato risulta in corso di costruzione privo di qualsiasi rifinitura interna, dotato solo di avvolgibili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato grezzo, privo di rifiniture ed impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso da una scala condominiale comune al piano terra, primo, secondo, terzo e seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 46 subalterno 1 è gravata da servitù di passaggio in favore delle particelle retrostanti n. 271 e 273 di proprietà delle signore
ed inoltre in favore di tutti subalterno della particella 46

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta tre piani fuori terra e un piccolo locale seminterrato di pertinenza del piano secondo. L'immobile al piano terzo (bene in oggetto) ha una pianta rettangolare esposto sui quattro punti cardinali e con il lato corto prospiciente la Via Toscanini. La corte (comune a tutto il fabbricato) si sviluppa attorno al corpo di fabbrica.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato ordinario, solai in latero cemento e le tamponature sono realizzate in muratura finita a cortina.

Le rifiniture interne e gli impianti sono inesistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle signore

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1999 al 27/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	LATINA	29/04/2015		8580	6403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	LATINA	12/03/2004		68	552
Dal 27/09/2005 al 23/09/2021	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Latina	31/05/2007		21644	10331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Latina	09/03/2007		27	605

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo tribunale di Latina
Iscritto a Latina il 20/09/2003
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 5257
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 10178 - Reg. part. 30650



Quota: 6/27
Importo: € 17.012,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 27/07/2007
Reg. gen. 30648 - Reg. part. 10176
Quota: 6/27
Importo: € 17.104,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di Pignoramento Tribunale di Latina** derivante da -
Iscritto a Latina il 08/04/2013
Reg. gen. 10935 - Reg. part. 7303
Quota: 12/54 ciascuno
Importo: € 9.673,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

Il lotto 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".

Resta salvo il 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.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 E 9230 del 30/09/1986

L'oblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 4000,00 circa

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 190,00

Spese tecniche per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T
locale ad uso laboratorio al piano terra di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 2, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27)

Valore di stima del bene: € 40.173,76

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.

Da indagine di mercato presso operatori del settore della zona emerge un valore medio di € 400,00 al metro quadrato.

I valori tabellari del borsino immobiliare variano da 273,00 €/mq e € 370,00 €/mq, quelli dell'OMI variano tra 420 €/mq e 560,00 €/mq.

Ritenuto il valore congruo, quello espresso dall'andamento del mercato immobiliare secondo quanto riferito dagli operatori immobiliari della zona, si ritiene di dover assegnare un valore pari a 400,00 €/mq.

Dal valore di mercato determinato verranno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 E 9230 del 30/09/1986

L'obblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 1.300,00

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 150,00

Spese tecniche per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Poichè sono state riscontrate difformità, rispetto alle planimetrie catastali, realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono e l'accatastamento, a parere della sottoscritta, è necessaria una CILA per lavori già eseguiti in assenza di titolo e successiva variazione catastale.

Le spese tecniche sono quantificate in € 1.800,00+oneri di legge

Spese amministrative e sanzioni: € 1.500,00 circa

Tutte le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione dell'immobile, nel valore finale di stima, saranno considerate con la stessa quota del pignoramento (quota in vendita)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T	226,00 mq	400,00 €/mq	€ 90.400,00	44,44%	€ 40.173,76
Valore di stima:					€ 40.173,76



Valore di stima: € 40.173,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese amministrative per condono (12/27 del totale € 1.700)	756,00	€
spese tecniche per condono (12/27 del totale € 2.500)	1111,00	€
spese amministrative per regolarizzazioni post condono (12/27 del totale € 1.500)	667,00	€
spese tecniche per regolarizzazioni post condono (12/27 del totale € 1.800)	800,00	€

Valore finale di stima: € 36.839,76

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1 appartamento sito al piano primo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27)
Valore di stima del bene: € 108.219,40
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.
Da indagine di mercato presso operatori del settore della zona emerge un valore medio di € 1.100,00 al metro quadrato.
I valori tabellari del borsino immobiliare variano da 1.222,00 €/mq e € 1.481,00 €/mq, quelli dell'OMI variano tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.
Ritenuto il valore congruo, quello espresso dall'andamento del mercato immobiliare secondo quanto riferito dagli operatori immobiliari della zona, si ritiene di dover assegnare un valore pari a 1.100,00 €/mq.
Dal valore di mercato determinato verranno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 e 9230 del 30/09/1986

L'oblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 1.300,00

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 150,00

Spese tecniche per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Poichè sono state riscontrate difformità, rispetto alle planimetrie catastali, realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono e l'accatastamento, a parere della sottoscritta, è necessaria una CILA per lavori già eseguiti in assenza di titolo e successiva variazione catastale.

Le spese tecniche sono quantificate in € 1.800,00+oneri di legge
Spese amministrative e sanzioni: € 1.500,00 circa

Tutte le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione dell'immobile, nel valore finale di stima, saranno considerate con la stessa quota del pignoramento (quota in vendita)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1	221,38 mq	1.100,00 €/mq	€ 243.518,00	44,44%	€ 108.219,40
Valore di stima:					€ 108.219,40

Valore di stima: € 108.219,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese amministrative per condono (12/27 del totale € 5490)	2440,00	€
spese tecniche per condono (12/27 del totale € 2500)	1111,00	€
spese amministrative per regolarizzazioni post condono (12/27 del totale € 1500)	667,00	€
spese tecniche per regolarizzazioni post condono (12/27 del totale € 1800)	800,00	€

Valore finale di stima: € 103.201,40

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento** ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2
appartamento sito al piano secondo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27)
Valore di stima del bene: € 109.382,84
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.
Da indagine di mercato presso operatori del settore della zona emerge un valore medio di € 1.100,00 al metro quadrato.
I valori tabellari del borsino immobiliare variano da 1.222,00 €/mq e € 1.481,00 €/mq, quelli dell'OMI variano tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.
Ritenuto il valore congruo, quello espresso dall'andamento del mercato immobiliare secondo quanto riferito dagli operatori immobiliari della zona, si ritiene di dover assegnare un valore pari a 1.100,00 €/mq.

Dal valore di mercato determinato verranno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 e 9230 del 30/09/1986

L'oblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 1.300,00

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 150,00

Spese tecniche per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Poichè sono state riscontrate difformità, rispetto alle planimetrie catastali, realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono e l'accatastamento, a parere della sottoscritta, è necessaria una CILA per lavori già eseguiti in assenza di titolo e successiva variazione catastale.

Le spese tecniche sono quantificate in € 1.800,00+oneri di legge

Spese amministrative e sanzioni: € 1.500,00 circa

Tutte le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione dell'immobile, nel valore finale di stima, saranno considerate con la stessa quota del pignoramento (quota in vendita)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2	223,76 mq	1.100,00 €/mq	€ 246.136,00	44,44%	€ 109.382,84
Valore di stima:					€ 109.382,84

Valore di stima: € 109.382,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese amministrative per condono (12/27 del totale € 5490)	2440,00	€
spese tecniche per condono (12/27 del totale € 2500)	1111,00	€
spese amministrative per regolarizzazioni post condono (12/27 del totale € 1500)	667,00	€
spese tecniche per regolarizzazioni post condono (12/27 del totale € 1800)	800,00	€

Valore finale di stima: € 104.364,84

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3
soffita sita al piano terzo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 5, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27)
Valore di stima del bene: € 24.595,32
Da indagine di mercato presso operatori del settore della zona emerge un valore medio di € 250,000 al metro quadrato, tenuto conto dello stato in cui si trova e delle altezze interne.
Non sono stati rilevati valori tabellari attendibili o recenti contrattazioni di confronto per immobili simili.
Dal valore di mercato determinato verranno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.
Nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 1 in quanto non è pertinenza dell'abitazione ma potrebbe essere utilizzata in modo indipendente e posto in vendita come unico lotto.

L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di Licenza di Costruzione.

Per l'immobile in oggetto è stata inoltrata al Comune di Aprilia "Domanda di Sanatoria" protocollo 9226, 9228 e 9230 del 30/09/1986

L'obblazione versata per le tre istanze è da ritenersi congrua; per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario completare la pratica con elaborato grafico, certificato di idoneità statica, perizia giurata sullo stato delle opere, documentazione fotografica, autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Inoltre è necessario il versamento degli Oneri Concessori e diritti di segreteria quantificati in circa:

oneri concessori: € 1.300,00

diritti di istruttoria: € 250,00

diritti di segreteria: € 150,00

Spese tecniche per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria circa € 2.500,00+oneri di legge (quota parte dell'immobile in esame)

Tutte le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione dell'immobile, nel valore finale di stima, saranno considerate con la stessa quota del pignoramento (quota in vendita)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Soffitta Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3	221,38 mq	250,00 €/mq	€ 55.345,00	44,44%	€ 24.595,32
Valore di stima:					€ 24.595,32



Valore di stima: € 24.595,32

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese amministrative per condono (12/27 del totale € 4440)	1973,00	€
spese tecniche per condono (12/27 del totale € 2500)	1111,00	€

Valore finale di stima: € 21.511,32



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

Latina, li 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carpico Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 11/10/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 03/08/2021)
- ✓ N° 5 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie catastali e elaborato planimetrico (Aggiornamento al 13/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - grafici di rilevo (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure catastali storiche (Aggiornamento al 03/08/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 15/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 28/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - aggiornamento ipocatastale (Aggiornamento al 28/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - istanze di condono e versamenti (Aggiornamento al 30/09/1986)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T locale ad uso laboratorio al piano terra di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; Il lotto 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". Resta salvo il 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.

Prezzo base d'asta: € 36.839,76

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1 appartamento sito al piano primo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; Il lotto 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". Resta salvo il 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.



Prezzo base d'asta: € 103.201,40

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2 appartamento sito al piano secondo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; Il lotto 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". Resta salvo il 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.

Prezzo base d'asta: € 104.364,84

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3 soffitta sita al piano terzo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 5, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/27) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia, reg. n°97586/2021 del 11/10/2021, il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima, distinto al catasto al Foglio n.69, part.lla n. 46, 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 e 7 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; Il lotto 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". Resta salvo il 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prezzo base d'asta: € 21.511,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2013 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.839,76

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/27
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	226,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato conservativo strutturalmente discreto, ma le finiture e gli impianti risultano in uno stato conservativo non idoneo per lo specifico uso.		
Descrizione:	locale ad uso laboratorio al piano terra di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle signore Montoro Roberta, Maria Letizia e Cinzia		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.201,40

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/27
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	221,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato conservativo strutturalmente discreto; gli impianti risultano in uno stato conservativo non idoneo per lo specifico uso, in quanto le utenze non sono attive. Prima della messa in funzione delle utenze è consigliabile una verifica generale di tutti gli impianti.		
Descrizione:	appartamento sito al piano primo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle signore Montoro Roberta, Maria Letizia e Cinzia		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.364,84

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 1

Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/27
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	223,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato conservativo strutturalmente discreto; gli impianti risultano funzionanti ma non è stato possibile accettare lo stato conservativo.		
Descrizione:	appartamento sito al piano secondo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle signore Montoro Roberta, Maria Letizia e Cinzia		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.511,32

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Arturo Toscanini, 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/27
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 46, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	221,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato grezzo, privo di rifiniture ed impianti.		
Descrizione:	soffita sita al piano terzo di un fabbricato isolato con corte comune alle altre unità presenti nel fabbricato. L'accesso avviene da vano scala comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle signore Montoro Roberta, Maria Letizia e Cinzia		

