

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Urso Luana, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 257.009,39	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28



INCARICO

All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Ing. D'Urso Luana, con studio in Appia 656 - 04028 - Minturno (LT), email inglunadurso@gmail.com, PEC luana.durso@ingpec.eu, Tel. 333 1235943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Vomano, 23 (nuovo civico n.1), piano T-S1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 41.549341- Longitudine: 12.697294)

DESCRIZIONE

Il lotto è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al FG. 123 P.la 646 sub 5 cat. A/7.

Il villino è ubicato nel Comune di Aprilia in prossimità della SS148, Via Vomano 23 (nuovo civico 1), Provincia di Latina, ed è composto da un'unità immobiliare.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato e un piano fuori terra, rialzato rispetto al piano dell'area cortilizia, con copertura piana ed è ubicato in zona agricola del P.R.G. di Aprilia.

La zona è in posizione periferica (località Genio Civile). I servizi essenziali sono collocati verso il centro di Aprilia. Il quartiere è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale. La zona si presenta poco urbanizzata e tranquilla.

L'unità immobiliare, posta interamente al piano rialzato, si compone come di seguito indicato:

-Un ampio soggiorno di mq 33,7 con esposizione Sud-Ovest;

-Una camera di mq 20,0 da cui si accede ad un balcone (6,7 mq) con esposizione Sud-Ovest;

-Una camera di mq 16,5 con esposizione Nord-Est;

-Una cameretta di mq 8,9 da cui si accede ad un balcone (4,2 mq) con esposizione Nord-Est;

-Un bagno di mq 7,4;

-Una cucina di mq 13,9 con esposizione Nord-Ovest da cui si accede ad un piccolo balcone verandato di mq 6,4.

Completano l'appartamento un ripostiglio (0,8 mq), un piccolo disimpegno (2,2 mq) che conduce al bagno e alla cucina e un piccolo corridoio (5,1 mq) che collega il soggiorno con le camere.

Il collegamento verticale tra il piano rialzato, il piano seminterrato e il terrazzo di copertura è costituito da un vano scala interno, mentre al piano rialzato si accede tramite una scala esterna coperta composta da 7 gradini.

L'altezza netta del piano rialzato è 2,90 m.

Il vano scala interno e la scala esterna hanno copertura ad una falda variamente inclinate.

Il piano seminterrato è costituito da un unico locale di mq 106 è dotato di bocche di lupo con finestre e griglie ed ha un'altezza netta di m 2,20. Ad esso si accede sia tramite il vano scala interno, sia tramite una rampa carrabile posta sul lato Nord-Ovest.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia tradizionale alimentata da un bombolone di gpl interrato. Tuttavia allo stato attuale la caldaia risulta assente e tutte le utenze risultano staccate. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Nella cucina è presente un camino con canna fumaria in eternit.

Il villino è circondato da un giardino di circa mq 1266 recintato da muri realizzati con blocchetti e pannelli di cemento per i lati a confine con Via Vomano e Via Genio Civile, da muri in blocchetti di tufo e/o ringhiere metalliche per gli altri lati.

Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il giardino risulta in parte pavimentato con pietra naturale ed in esso sono presenti alberi di vario tipo.



A confine con le part.ile 42/61/63 del fg. 123 è stata rilevata la presenza di locali deposito con pareti in mattoni forati intonacati e copertura in eternit.

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.

L'accesso programmato per il 30/12/2024 non è andato a buon fine per assenza degli esecutati.

Il primo accesso è avvenuto in data 24/02/2025. Gli esecutati si sono dimostrati collaborativi.

L'immobile è disabitato da tempo ed è in evidente stato di abbandono. E' stato interessato da numerose razzie e vandalizzato a più riprese. Alcuni pannelli di recinzione sono stati demoliti e nell'area esterna sono stati gettati rifiuti ingombranti di vario tipo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Vomano, 23 (nuovo civico n.1), piano T-S1

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



I sigg.**** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Fg.123 Part.646 sub 5) con atto di compravendita del 07/04/2011 Rep.12601 Raccolta 8403 (allegato) dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene pignorato è costituito da un villino dotato di corte esclusiva ed è identificato al N.C.E.U. dalla part. 646 fg. 123 sub 5 (già sub 3-4).

Esso confina:

- sul lato NORD-OVEST con Via Genio Civile;
- sul lato NORD-EST con le partt. 42 (proprietà **** Omissis ****) e 63 (proprietà **** Omissis ****) del fg.123;
- sul lato SUD-EST con le partt. 61 (proprietà **** Omissis ****), 63 (proprietà **** Omissis ****) e 52 (proprietà **** Omissis ****) del fg. 123;
- sul lato SUD-OVEST con Via Vomano e con le partt. 52 (proprietà **** Omissis ****) e 53 (proprietà **** Omissis ****) del Fg.123.

Si allegano estratto di mappa e planimetrie.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone coperto	25,00 mq	26,80 mq	0,30	8,04 mq	0,00 m	
Autorimessa	116,00 mq	139,00 mq	0,50	69,50 mq	2,20 m	Seminterrato
Giardino per la quota del quintuplo della sup dei vani principali	695,00 mq	695,00 mq	0,10	69,50 mq	0,00 m	
Giardino per la quota eccedente il quintuplo della sup dei vani principali	571,00 mq	571,00 mq	0,02	11,42 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				297,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,46 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione Ordinaria. La superficie commerciale delle unità immobiliari parti di un edificio (gruppo R) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate



dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti viene considerato:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici dei divisori interni
- 100% delle superfici pareti portanti e perimetrali fino allo spessore di 50 cm

Della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento viene considerato:

- 30% dei balconi e dei terrazzi fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare e 2 % per superfici eccedenti 10 di 33 detto limite;

Della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di servizio viene considerato:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani principali;
- 25% dei locali destinati a cantine e depositi non comunicanti con i vani principali;

Per la determinazione della consistenza dei beni pignorati, ai fini estimativi, si è tenuto conto delle reali superfici perché, in esito al sopralluogo effettuato, esse sono risultate compatibili con quelle di cui alla concessione in sanatoria n.156/C/2012.

Nel calcolo della consistenza dell'immobile, per i vani in cui l'altezza è variabile, è stata inserita l'altezza media.

Il dettaglio del calcolo delle superfici è riportato negli allegati.

Il bene è comodamente divisibile in natura, previa ristrutturazione e separazione degli impianti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1976 al 08/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 3 Categoria A2 Piano T
Dal 11/06/1976 al 08/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 4 Categoria C6 Piano S1
Dal 20/02/1986 al 21/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 646 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 14,54 Reddito dominicale € 8,64 Reddito agrario € 6,38
Dal 08/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 108 mq Rendita € 0,58 Piano S1
Dal 08/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,73



		Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 108 mq Rendita € 189,64 Piano S1
Dal 21/12/1994 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 646 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 14,54
Dal 03/06/2004 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 646 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 14,54
Dal 03/06/2004 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 108 mq Rendita € 189,64 Piano S1
Dal 03/06/2004 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano T
Dal 18/03/2008 al 01/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 108 mq Rendita € 189,64 Piano S1
Dal 18/03/2008 al 01/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano T
Dal 18/03/2008 al 01/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano T
Dal 18/03/2008 al 01/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 108 mq Rendita € 189,64



		Piano S1
Dal 18/03/2008 al 07/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 646 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 14,54
Dal 01/03/2011 al 07/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 832,79 Piano T-S1
Dal 01/03/2011 al 07/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 832,79 Piano T-S1
Dal 07/04/2011 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 646 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 14,54
Dal 07/04/2011 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 832,79 Piano T-S1
Dal 07/04/2011 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 646, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 832,79 Piano T-S1

In origine il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento era di proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

La part. 646 del fg.123 deriva dal frazionamento della part. 42 del fg.123 del 08/03/1976 n.41 allegato all'atto di compravendita del Notaio Avv.**** Omissis **** Rep.102323 Racc.5176 del 11/06/1976 trascritto a Latina il 24/06/1976 Reg.8306/7160 (frazionamento in atti dal 20/02/1986 n.4176).

Con atto di compravendita del Notaio Avv.**** Omissis **** Rep.102323 Racc.5176 del 11/06/1976 trascritto a Latina il 24/06/1976 Reg.8306/7160 la sig.ra **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** la porzione di terreno sita in Aprilia (LT) riportata al catasto al Fg. 123 Part. 646.

Su tale terreno la sig.ra **** Omissis **** aveva edificato fabbricato in assenza di permesso di costruire nel 1976 e il 10/12/2003 aveva ottenuto per esso Concessione in Sanatoria n. 330 del 2003.

Fino al 01/03/2011 il terreno di cui al fg. 123 part. 646 risultava formato dai seguenti sub:

sub 1 (bene comune non censibile- Partita speciale A);

sub2 (bene comune non censibile- Partita speciale A);

sub 3 (categoria A/2);

sub 4 (categoria C/6).

Con variazione del 01/03/2011 pratica n. LT0063186 di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.2742.1/2011) i sub 1-2-3-4 venivano soppressi e veniva originato l'attuale sub 5 del fg. 123 part. 646.



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	646	5		A7	2	7,5	209 mq	832,79 €	T-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
123	646				ENTE URBANO		14,54 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare di cui al sub 5 (in origine sub 3-4) del fg. 123 part. 646 è formata da un piano seminterrato e un piano rialzato, con terreno circostante ad uso esclusivo.

La planimetria catastale differisce dal rilievo dello stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- 1) piano rialzato: il balcone a servizio della cucina sulla planimetria agli atti è aperto; dal rilievo eseguito esso risulta chiuso da vetrate.
Tale difformità può essere eliminata rimuovendo la vetrata che chiude il balcone e ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato.
- 2) piano seminterrato: nella planimetria agli atti il locale centrale termica, l'autorimessa, il ripostiglio e il bagno sono delimitati da tramezzature; dal rilievo eseguito risulta che il piano seminterrato è un unico ambiente.
- 3) si è rilevata la presenza sul terreno di locali deposito non accatastati.
Tale difformità può essere eliminata demolendo i locali deposito e ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato. Si fa presente che la copertura di tali locali è in eternit, pertanto prima di poterla rimuovere bisognerà ottenere le relative autorizzazioni.



Per la regolarizzazione del punto 2 occorre redigere una C.I.L.A. tardiva e un D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima un costo totale di € 1.600,00 comprensivi degli di diritti catastali per la presentazione di una nuova planimetria (D.O.C.F.A.) e degli oneri di istruttoria della C.I.L.A. cui dovranno essere aggiunti gli oneri per la sanzione per la C.I.L.A. tardiva.

Per la regolarizzazione dei punti 1 e 3 i costi sono relativi alla demolizione delle opere abusive e alla pratica da predisporre per poterle demolire in sicurezza, data la presenza di una copertura in eternit. Non è necessario l'aggiornamento al catasto perchè si tratta del ripristino dello stato dei luoghi autorizzato. Si stima un costo totale di € 5.500,00 comprensivo di spese.

PRECISAZIONI

NOTE:

-Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

-Il sottoscritto CTU ha effettuato presso i beni oggetto di pignoramento un sopralluogo in data 24/02/2025 alla presenza del Custode Giudiziario Dott.ssa **** Omissis ****. Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione dei luoghi per valutare le caratteristiche dell'immobile pignorato. Sono stati altresì eseguiti rilievi metrici e fotografici.

-Al momento del pignoramento vi è congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

-Dalle ricerche effettuate risulta che la residenza degli esecutati è VIA L. SCIASCIA N. 12 – Interno, Comune CIAMPINO (RM) non coincidente con l'indirizzo dell'immobile pignorato.

-Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti per reperire la documentazione necessaria alla redazione della perizia.

-L'attestato energetico allegato all'atto di compravendita n. 12601/8403 del 07/04/2011 risulta scaduto.

-Considerato che, malgrado la presenza di radiatori, manca la caldaia e tutte le utenze non sono allacciate alla rete, la scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica considerando l'immobile in assenza di impianto.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, disabitato dal 2018, versa in condizioni di grave degrado, con evidenti segni di trascuratezza e abbandono. Le strutture murarie presentano lesioni e crepe diffuse, mentre le finiture interne ed esterne mostrano segni di usura e danneggiamento.



Le porte e le finestre sono vetuste. La copertura presenta infiltrazioni d'acqua a causa dell'inefficienza dello strato di impermeabilizzazione bituminosa.

L'interno è caratterizzato da pareti scrostate, pavimenti vetusti e soffitti crepati. Ci numerose infiltrazioni. Manca la caldaia. Gli impianti devono essere adeguati alle vigenti normative.

In occasione del sopralluogo si è rilevata la presenza di una grande quantità d'acqua nell'autorimessa per un'altezza di circa 30 cm dal piano di calpestio. Conseguentemente i pilastri e le strutture murarie che erano parzialmente in acqua sono risultati inevitabilmente danneggiati. Le murature mostrano evidenti segni di umidità, perchè ormai imbibite di acqua, mentre le strutture in c.a. mostrano distacchi di copriferro e armature ossidate.

La porta di accesso all'autorimessa risulta bloccata.

L'immobile è stato interessato da numerose razzie e vandalizzato a più riprese, sia all'interno che all'esterno. Alcuni pannelli di recinzione sono stati demoliti e nell'area esterna sono stati gettati rifiuti ingombranti di vario tipo.

Anche l'area esterna versa in condizioni di grave degrado e trascuratezza. L'area verde è incolta e presenta erbacce, sterpaglie e detriti. Il cancello di accesso necessita di manutenzione.

Sia l'immobile che l'area esterna richiedono interventi di manutenzione e ristrutturazione completi e urgenti per migliorarne la sicurezza e l'abitabilità.

PARTI COMUNI

Il sub 5 della part. 646 fg. 123 comprende un fabbricato costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato. Il fabbricato è circondato da un giardino, in parte pavimentato, ad uso esclusivo dell'unità abitativa.

Non esistono parti comuni ad altre unità abitative.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il lotto di terreno su cui è stato edificato il bene pignorato non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia (prot.gen.48816 del 26/10/2004 e prot. gen.50240 del 15/10/2008).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un villino unifamiliare circondato da terreno ad uso esclusivo.

Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava abitato e tutte le utenze erano state staccate dalla rete. Il fabbricato identificato al NCEU Fg.123 part. 646 sub 5 risulta essere stato costruito nel 1976 e, inizialmente, era composto dal sub3 e sub 4 che, nel 2011, a seguito di una pratica di fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, hanno formato l'attuale sub 5.

Esso è costituito da un piano seminterrato ed un rialzato con copertura piana non praticabile rivestita con guaina bituminosa.

Il piano rialzato, avente un'altezza netta di metri 2,90, ha destinazione residenziale mentre il piano seminterrato, avente altezza netta di metri 2,20 e allo stato attuale privo di tramezzature, è destinato ad autorimessa e deposito. Al piano seminterrato è possibile accedere sia tramite rampa di accesso carrabile e posta sul lato NO, sia tramite la scala interna.

Sul lotto di terreno, a confine con le part.le 10 e 42, è stata rilevata l'esistenza di due locali deposito con



copertura in eternit privi di titolo edilizio.

Dalla documentazione agli atti e dai sopralluoghi effettuati è emerso che ha fondazioni superficiali.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto tufo/cemento armato: le pareti esterne sono realizzate con blocchetti di tufo e collegate ai pilastri centrali in c.a. da travi in c.a.. Le strutture orizzontali (solai di calpestio, solai di copertura, balconi) sono in latero-cemento.

Il collegamento tra il piano interrato e il piano rialzato avviene tramite una scala interna realizzata con travi a ginocchio in c.a. e gradini a sbalzo avente copertura inclinata costituita da una soletta latero-cemento con sovrastanti tegole portoghesi color testa di moro.

L'accesso al piano rialzato avviene attraverso una scala esterna avente anche essa copertura inclinata in latero-cemento rivestita di tegole portoghesi color testa di moro.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne sono costituite da tramezzature in mattoni forati in laterizio intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres ceramico. I balconi hanno parapetti in mattoni forati intonacati e tinteggiati.

Gli infissi sono in legno, con vetro singolo, cassonetto sempre in legno ed avvolgibile in pvc. Le porte interne ed esterne sono in legno. La porta esterna di accesso all'autorimessa è in metallo.

In cucina è presente un camino avente canna fumaria in eternit.

Il balcone della cucina è stato chiuso con infissi in alluminio e doppio vetro, senza taglio termico. Tale modifica è stata eseguita in assenza di titolo abilitativo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico e idrico-sanitario, sotto-traccia, conformi alla normativa vigente alla data dell'ultima ristrutturazione (2011), come dichiarato nella richiesta di Certificato di Agibilità, a cui non risulta essere stata data comunicazione di diniego.

L'impianto termico è realizzato con radiatori in ghisa e caldaia esterna di tipo tradizionale alimentata a gpl tramite un serbatoio da 1000 litri interrato e destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Alla data del sopralluogo la caldaia non era presente perché rubata.

La produzione di acqua calda sanitaria è possibile anche attraverso un vecchio scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere avviene tramite fossa biologica, pertanto si dovrà procedere al suo adeguamento.

Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'Attestato di prestazione energetica, allegato all'ultimo Atto di compravendita, è datato 2011 e pertanto risulta scaduto.

Il villino è circondato da un giardino di circa mq 1266 recintato da muri realizzati con blocchetti e pannelli di cemento per i lati a confine con Via Vomano e Via Genio Civile, da muri in blocchetti di tufo e/o ringhiere metalliche per gli altri lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo in data 24/02/2025 l'immobile risultava:

- non occupato dagli esecutati;
- non occupato da terzi.

Non risultano contratti di locazione registrati nell'immobile pignorato.

Si fa presente che il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di informazioni all'Agenzia delle Entrate in data 10/06/2025, non ottenendo alcuna risposta.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1976 al 03/06/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO ##NICOLA PESCE##	11/06/1976	102323	5176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	24/06/1976	7160	8306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	28/06/1976	3447	
Dal 03/06/2004 al 18/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ##RICCI FABIO##	03/06/2004	11281	2655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.P.P. LATINA	04/06/2008	15293	9636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/06/2004	3400	
Dal 18/03/2008 al 07/04/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##RICCI FABIO##	18/03/2008	17542	4702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LATINA	21/03/2008	8247	4873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ##STEFANO BOMPADRE##	07/04/2011	12601	8403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LATINA	12/04/2011	8690	5838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al N.C.E.U. di Aprilia al fg.123 part.646 sub 5. Il sub 5 è nato dalla fusione del sub 3 e del sub 4 eseguita a partire dal 01/03/2011.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio aggiornate al 31/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 12/04/2011
Reg. gen. 8691 - Reg. part. 1511
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: ##NOTAIO BOMPADRE STEFANO##
Data: 07/04/2011



N° repertorio: 12602

N° raccolta: 8404

Note: Nota 1: Con effetti giuridici a far data dal 01/12/20 la **** Omissis **** si è scissa in **** Omissis ****, trasferendo a quest'ultima un compendio di attività e passività. In conseguenza di tale operazione di scissione **** Omissis **** è divenuta titolare dei crediti e dei rapporti inclusi nel Compendio Scisso.in data 04/02/21 **** Omissis **** ha conferito procura speciale per la gestione dei crediti deteriorati a **** Omissis ****. Nota 2: La presente iscrizione si riferisce a n. 1 unità negoziale (NCEU Aprilia fg.123 part.646 sub 5) per il diritto di proprietà per la quota 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e per la quota 1/2 del sig. **** Omissis ****.

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 07/08/2019

Reg. gen. 18902 - Reg. part. 3008

Quota: 1/1

Importo: € 17.457,49

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.611,99

Spese: € 845,50

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 18/08/2016

N° repertorio: 1671

Note: Nota 1: La presente iscrizione si riferisce a n. 1 unità negoziale (NCEU Aprilia fg.123 part.646 sub 5) per il diritto di proprietà per la quota 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e per la quota 1/2 del sig. **** Omissis ****. Nota 2: CON ATTO PER NOTAR **** Omissis **** DEL 29/06/2018, REP. 80866/15510, LA BANCA **** Omissis **** CON SEDE IN MESTRE-VENEZIA, APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO **** Omissis ****, CONFERISCE, CON EFFETTO DAL 01/07/2018, A **** Omissis ****, CHE ACCETTA, IL RAMO D'AZIENDA RELATIVO L'ATTIVITA' DI ACQUISTO E GESTIONE DI PORTAFOGLI DI CREDITI DISTRESSED.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 04/01/2024

Reg. gen. 260 - Reg. part. 208

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nota 1: SI PRECISA CHE NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO IL COGNOME E IL NOME CORRETTO DEL SIG. **** Omissis **** SONO ERRONEAMENTE INDICATI COME **** Omissis ****. L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 129.312,88 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA **** Omissis **** CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 E PER ESSA LA **** Omissis **** CON SEDE IN VENEZIA MESTRE N. 63 RAPPRESENTA E DIFESA DALL'AVV. **** Omissis **** ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO SITO IN ROMA ALLA VIA TEMPIO N.1. Nota 2: La presente trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare per la somma di euro 129.312,88 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo. Il pignoramento interessa l'unità negoziale di cui al fg.123 part.646 sub 5 per il diritto di proprietà per la



quota 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e per la quota 1/2 del sig. **** Omissis ****. Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/12/23 rep.6085.

Nota 1: Dalle ricerche effettuate è emerso che per l'unità di cui al fg.123 part.646 sub 5 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 21/03/2008 Reg.gen.8248, Reg.part.1545 era stata iscritta ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario dai precedenti proprietari **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** con atto del Notaio **** Omissis **** del 18/03/2008 Rep.17543/4703. Tale ipoteca risulta essere stata estinta come da Comunicazione di cancellazione totale ricevuta il 24/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione (Pratica n. LT 49325 del 2011 Registro n. 1382 del 25/05/2011) avvenuta in data 02/05/2011-Cancellazione totale eseguita in data 03/06/2011(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

Nota 2: Dalla documentazione estrapolata presso i diversi uffici competenti è emerso:

- che la **** Omissis **** aveva concesso all'esecutata **** Omissis **** un mutuo fondiario (Rep.12602/8404) per l'importo di euro 150.000,00 con atto del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2011;
- che a garanzia delle obbligazioni di pagamento relative al mutuo fondiario in data 12/04/2011, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina è stata iscritta ipoteca volontaria (reg.gen.8691-reg.part.1511) sul bene immobile di proprietà degli esecutati **** Omissis ****, per un 1/2 ciascuno, sito nel Comune di Aprilia, Via Vomano 23;
- che in data 18/08/2016 veniva iscritta sull'immobile in oggetto ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo-ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Reg.Part.3008 Reg.Gen.18902 a favore della **** Omissis **** contro i sig.ri **** Omissis ****, per un 1/2 ciascuno;
- che con effetti giuridici a far data dal 01/12/20 la **** Omissis **** si è scissa nel compendio **** Omissis **** trasferendovi attività e passività e che **** Omissis **** è divenuta esclusiva titolare dei crediti vantati da **** Omissis **** nei confronti di **** Omissis ****;
- che il 04/02/21 **** Omissis **** ha conferito procura per la gestione dei crediti a **** Omissis ****;
- che gli esecutati si sono resi inadempienti per la somma totale di euro 129.312,88 comprensivi di interessi e spese;
- che in data 16/12/2023 rep.6085 veniva emesso dal Tribunale di Latina verbale di pignoramento immobili, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Latina il 04/01/2024 (reg.gen.260/reg.part.208).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso residenziale.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aprilia e dal SIT si è rilevato che:

- secondo il P.R.G. vigente l'immobile è ubicato in zona di P.R.G. E: in parte zona agricola vincolata e fascia di rispetto (E1), in parte zona agricola (E2);
- Rispetto al P.T.P.R. 2021 la part.646 del Fg.123 ha la seguente classificazione: Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B: Aree urbanizzate - insediamenti discontinui.

Dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto allo Sportello Unico del Comune di Aprilia con istanza prot. 47643 del 28/04/2025 e rilasciato in data 24/07/2025 risulta che:

- Il lotto di terreno distinto al catasto al fg.123 part. 646 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 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n. 6, Delibera di C.C. n.9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp“Tessuto Edificato”, con parziale viabilità normato dall’art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

-Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall’istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al prot.48816 del 26/10/2004 e della successiva integrazione presentata il 15/10/2008 prot.50240

-Il lotto di terreno rientra all’interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di C.C. 4 del 12/02/2015 (“Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi della L. 1150/42 art.41 come modificato dalla L.765/67 art.17;

-L’area è interessata dai seguenti vincoli/prescrizioni:

1)Aree a rischio incidente rilevante inserite nell’elenco degli stabilimenti industriali della Provincia di Latina, art.8 D. Lgs.334/1999 ABBVIE S.P.A.-2° Raggio di Impatto: 1km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella tav00 “Strumenti urbanistici vigenti “ con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento” di cui alla D.C.C. 10 del 15/04/2019;

2)Aree archeologiche da P.R.G. – strade Romane probabili: come riportato nella tav. 6 – SDF (vincoli specifici dell’idoneità territoriale), di cui alla Delibera di C.C. 8 del 22/03/2005 e Delibera di C.C. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione 622 e pubblicata sul B.U.R.L. n.6 il 17/01/2013 e Delibera di C.C. 9 del 05/03/2013.

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.

Dalla documentazione presente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia è emerso quanto segue.

L’immobile di cui al Fg. 123 part. 646 sub 5 (in origine sub 3 e sub 4) risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio dalla Sig.ra **** Omissis **** nel 1976.

A seguito della presentazione della domanda di Sanatoria prot.1739 del 11/03/1986, la Sig.ra **** Omissis **** ha ottenuto la Concessione in sanatoria n. 330/2003 del 10/12/2003 ai sensi della L. 47/1985, della L. 724/94 e s.m.i., della L.R. 76 del 21/05/85.

Il 01/03/2011 il sub 3 e il sub 4 venivano soppressi e contestualmente veniva creato il sub 5 a seguito della presentazione della pratica 2742.1/2011 di fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione da parte degli allora proprietari **** Omissis ****. Tale pratica non è stata reperita nel fascicolo dell’immobile ma è stata desunta dalla visura catastale.

Con pratica prot. 16080 del 03/03/2011 i Signori **** Omissis **** presentavano domanda di agibilità per l’immobile di cui al Fg. 123 part. 646 sub 5. Tuttavia il certificato di agibilità non è presente tra gli atti presenti nel fascicolo dell’immobile.

Dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile della Provincia di Latina non risulta alcun progetto strutturale.

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.

Il rilievo dello stato dei luoghi differisce sia dall'attuale planimetria catastale, sia dalla planimetria presente nel progetto allegato alla domanda di Sanatoria prot.1739 del 11/03/1986 per i seguenti motivi:

1) piano rialzato: il balcone a servizio della cucina sulla planimetria agli atti è aperto; dal rilievo eseguito esso risulta chiuso da vetrate.

Tale difformità può essere eliminata rimuovendo la vetrata che chiude il balcone e ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato.

2) piano seminterrato: nella planimetria agli atti il locale centrale termica, l'autorimessa, il ripostiglio e il bagno sono delimitati da tramezzature; dal rilievo eseguito risulta che il piano seminterrato è un unico ambiente.

3) si è rilevata la presenza sul terreno di locali deposito non accatastati.

Tale difformità può essere eliminata demolendo i locali deposito e ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato. Si fa presente che la copertura di tali locali è in eternit, pertanto prima di poterla rimuovere bisognerà ottenere le relative autorizzazioni.

4) Considerato che, malgrado la presenza di radiatori, manca la caldaia, non esiste il libretto con tutte le relative manutenzioni e tutte le utenze non sono allacciate alla rete, la scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica considerando l'immobile in assenza di impianto.

L'immobile risulta avere un E_p gl,n ren di 221,73 kWh/mq anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione reperita non è stata rilevata la presenza di vincoli od oneri condominiali.

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.

E' stato formato un lotto unico composto da un bene in quanto il bene pignorato è costituito da un villino dotato di corte esclusiva.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Vomano, 23 (nuovo civico n.1), piano T-S1

Il lotto è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al FG. 123 P.la 646 sub 5 cat. A/7. Il villino è ubicato nel Comune di Aprilia in prossimità della SS148, Via Vomano 23 (nuovo civico 1), Provincia di Latina, ed è composto da un'unità immobiliare. Il fabbricato è costituito da un piano interrato e un piano fuori terra, rialzato rispetto al piano dell'area cortilizia, con copertura piana ed è ubicato in zona agricola del P.R.G. di Aprilia. La zona è in posizione periferica (località Genio Civile). I servizi essenziali sono collocati verso il centro di Aprilia. Il quartiere è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale. La zona si presenta poco urbanizzata e tranquilla. L'unità immobiliare, posta interamente al piano rialzato, si compone come di seguito indicato: -Un ampio soggiorno di mq 33,7 con esposizione Sud-Ovest; -Una camera di mq 20,0 da cui si accede ad un balcone (6,7 mq) con esposizione Sud-Ovest; -Una camera di mq 16,5 con esposizione Nord-Est; -Una cameretta di mq 8,9 da cui si accede ad un balcone (4,2 mq) con esposizione Nord-Est; -Un bagno di mq 7,4; -Una cucina di mq 13,9 con esposizione Nord-Ovest da cui si accede ad un piccolo balcone verandato di mq 6,4. Completano l'appartamento un ripostiglio (0,8 mq), un piccolo disimpegno (2,2 mq) che conduce al bagno e alla cucina e un piccolo corridoio (5,1 mq) che collega il soggiorno con le camere. Il collegamento verticale tra il piano rialzato, il piano seminterrato e il terrazzo di copertura è costituito da un vano scala interno, mentre al piano rialzato si accede tramite una scala esterna coperta composta da 7 gradini. L'altezza netta del piano rialzato è 2,90 m. Il vano scala interno e la scala esterna hanno copertura ad una falda variamente inclinate. Il piano seminterrato è costituito da un unico locale di mq 106 è dotato di bocche di lupo con finestre e griglie ed ha un'altezza netta di m 2,20. Ad esso si accede sia tramite il vano scala interno, sia tramite una rampa carrabile posta sul lato Nord-Ovest. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia tradizionale alimentata da un bombolone di gpl interrato. Tuttavia allo stato attuale la caldaia risulta assente e tutte le utenze risultano staccate. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti. Nella cucina è presente un camino con canna fumaria in eternit. Il villino è circondato da un giardino di circa mq 1266 recintato da muri realizzati con blocchetti e pannelli di cemento per i lati a confine con Via Vomano e Via Genio Civile, da muri in blocchetti di tufo e/o ringhiere metalliche per gli altri lati. Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il giardino risulta in parte pavimentato con pietra naturale ed in esso sono presenti alberi di vario tipo. A confine con le part.lle 42/61/63 del fg. 123 è stata rilevata la presenza di locali deposito con pareti in mattoni forati intonacati e copertura in eternit. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 646, Sub. 5, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 646, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 282.587,00

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del comune di Latina (LT), zona B1, Quartiere Frezzotti, Il semestre dell'anno 2024. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili



aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

La metodologia adottata per la stima dell'immobile si può riassumere nei seguenti punti:

- definizione preliminare, sulla scorta dell'utilizzo di Fonti di riferimento e di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale di un immobile di riferimento ad esso surrogabile e definibile statisticamente "medio";
- comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

L'Agenzia del Territorio, per mezzo dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", periodicamente, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, compravendite). Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono considerarsi sostitutivi della stima dell'immobile in esame.

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2024) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona la scrivente, prendendo come riferimento immobili con caratteristiche costruttive simili, tenendo conto degli interventi di manutenzione necessari per rendere l'immobile sicuro e abitabile, dato il suo stato conservativo, ha stimato un valore di mercato pari a 950,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Vomano, 23 (nuovo civico n.1), piano T-S1	297,46 mq	950,00 €/mq	€ 282.587,00	100,00%	€ 282.587,00
				Valore di stima:	€ 282.587,00

Valore di stima: € 282.587,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza delle certificazioni degli impianti	3,00	%
Spese per la regolarizzazione urbanistica - autorimessa	1600,00	€
Spese per la regolarizzazione urbanistica - opere abusive, rimozione manufatti eternit	5500,00	€
Adeguamento impianto di scarico	10000,00	€

Valore finale di stima: € 257.009,39

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del comune di Latina (LT), zona B1, Quartiere Frezzotti, II semestre dell'anno 2024. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

La metodologia adottata per la stima dell'immobile si può riassumere nei seguenti punti:

- definizione preliminare, sulla scorta dell'utilizzo di Fonti di riferimento e di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale di un immobile di riferimento ad esso surrogabile e definibile statisticamente "medio";
- comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni,



ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

L'Agenzia del Territorio, per mezzo dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, periodicamente, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, compravendite). Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono considerarsi sostitutivi della stima dell'immobile in esame.

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2024) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona la scrivente, prendendo come riferimento immobili con caratteristiche costruttive simili, tenendo conto degli interventi di manutenzione necessari per rendere l'immobile sicuro e abitabile, dato il suo stato conservativo, ha stimato un valore di mercato pari a 950,00 €/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve o particolarità da segnalare.

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.

Minturno, li 20/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Urso Luana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 04/09/2025)



- ✓ N° 3 Altri allegati - DIFFORMITA' (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 6 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - ATTI E ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - SANATORIA-AGIBILITA' (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - CERTIFICATI (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - VALUTAZIONE OMI (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - VERBALE ACCESSO (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - COMUNICAZIONI GENIO CIVILE (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - COMUNICAZIONI E RICEVUTE ENTI (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - RICEVUTE DI TRASMISSIONE (Aggiornamento al 20/09/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Vomano, 23 (nuovo civico n.1), piano T-S1
Il lotto è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al FG. 123 P.la 646 sub 5 cat. A/7. Il villino è ubicato nel Comune di Aprilia in prossimità della SS148, Via Vomano 23 (nuovo civico 1), Provincia di Latina, ed è composto da un'unità immobiliare. Il fabbricato è costituito da un piano interrato e un piano fuori terra, rialzato rispetto al piano dell'area cortilizia, con copertura piana ed è ubicato in zona agricola del P.R.G. di Aprilia. La zona è in posizione periferica (località Genio Civile). I servizi essenziali sono collocati verso il centro di Aprilia. Il quartiere è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale. La zona si presenta poco urbanizzata e tranquilla. L'unità immobiliare, posta interamente al piano rialzato, si compone come di seguito indicato: -Un ampio soggiorno di mq 33,7 con esposizione Sud-Ovest; -Una camera di mq 20,0 da cui si accede ad un balcone (6,7 mq) con esposizione Sud-Ovest; -Una camera di mq 16,5 con esposizione Nord-Est; -Una cameretta di mq 8,9 da cui si accede ad un balcone (4,2 mq) con esposizione Nord-Est; -Un bagno di mq 7,4; -Una cucina di mq 13,9 con esposizione Nord-Ovest da cui si accede ad un piccolo balcone verandato di mq 6,4. Completano l'appartamento un ripostiglio (0,8 mq), un piccolo disimpegno (2,2 mq) che conduce al bagno e alla cucina e un piccolo corridoio (5,1 mq) che collega il soggiorno con le camere. Il collegamento verticale tra il piano rialzato, il piano seminterrato e il terrazzo di copertura è costituito da un vano scala interno, mentre al piano rialzato si accede tramite una scala esterna coperta composta da 7 gradini. L'altezza netta del piano rialzato è 2,90 m. Il vano scala interno e la scala esterna hanno copertura ad una falda variamente inclinate. Il piano seminterrato è costituito da un unico locale di mq 106 è dotato di bocche di lupo con finestre e griglie ed ha un'altezza netta di m 2,20. Ad esso si accede sia tramite il vano scala interno, sia tramite una rampa carrabile posta sul lato Nord-Ovest. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia tradizionale alimentata da un bombolone di gpl interrato. Tuttavia allo stato attuale la caldaia risulta assente e tutte le utenze risultano staccate. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti. Nella cucina è presente un camino con canna fumaria in eternit. Il villino è circondato da un giardino di circa mq 1266 recintato da muri realizzati con blocchetti e pannelli di cemento per i lati a confine con Via Vomano e Via Genio Civile, da muri in blocchetti di tufo e/o ringhiere metalliche per gli altri lati. Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il giardino risulta in parte pavimentato con pietra naturale ed in esso sono presenti alberi di vario tipo. A confine con le part.lle 42/61/63 del fg. 123 è stata rilevata la presenza di locali deposito con pareti in mattoni forati intonacati e copertura in eternit. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 646, Sub. 5, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 646, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso residenziale. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aprilia e dal SIT si è rilevato che: -secondo il P.R.G. vigente l'immobile è ubicato in zona di P.R.G. E: in parte zona agricola vincolata e fascia di rispetto (E1), in parte zona agricola (E2); -Rispetto al P.T.P.R. 2021 la part.646 del Fg.123 ha la seguente classificazione: Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B: Aree urbanizzate - insediamenti discontinui. Dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto allo Sportello Unico del Comune di Aprilia con istanza prot. 47643 del 28/04/2025 e rilasciato in data 24/07/2025 risulta che: -Il lotto di terreno distinto al catasto al fg.123 part. 646 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 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n. 6, Delibera di C.C. n.9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp" Tessuto Edificato", con parziale viabilità normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; -Il lotto di terreno in oggetto non è



gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al prot.48816 del 26/10/2004 e della successiva integrazione presentata il 15/10/2008 prot.50240 -Il lotto di terreno rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di C.C. 4 del 12/02/2015 ("Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi della L. 1150/42 art.41 come modificato dalla L.765/67 art.17; -L'area è interessata dai seguenti vincoli/prescrizioni: 1)Aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della Provincia di Latina, art.8 D. Lgs.334/1999 ABBVIE S.P.A.-2° Raggio di Impatto: 1km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella tav00 "Strumenti urbanistici vigenti " con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. 10 del 15/04/2019; 2)Aree archeologiche da P.R.G. – strade Romane probabili: come riportato nella tav. 6 – SDF (vincoli specifici dell'idoneità territoriale), di cui alla Delibera di C.C. 8 del 22/03/2005 e Delibera di C.C. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione 622 e pubblicata sul B.U.R.L. n.6 il 17/01/2013 e Delibera di C.C. 9 del 05/03/2013.

Prezzo base d'asta: € 257.009,39



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.009,39

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Vomano, 23 (nuovo civico n.1), piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 646, Sub. 5, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 646, Qualità ENTE URBANO	Superficie	297,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile, disabitato dal 2018, versa in condizioni di grave degrado, con evidenti segni di trascuratezza e abbandono. Le strutture murarie presentano lesioni e crepe diffuse, mentre le finiture interne ed esterne mostrano segni di usura e danneggiamento. Le porte e le finestre sono vetuste. La copertura presenta infiltrazioni d'acqua a causa dell'inefficienza dello strato di impermeabilizzazione bituminosa. L'interno è caratterizzato da pareti scrostate, pavimenti vetusti e soffitti crepati. Ci numerose infiltrazioni. Manca la caldaia. Gli impianti devono essere adeguati alle vigenti normative. In occasione del sopralluogo si è rilevata la presenza di una grande quantità d'acqua nell'autorimessa per un'altezza di circa 30 cm dal piano di calpestio. Conseguentemente i pilastri e le strutture murarie che erano parzialmente in acqua sono risultati inevitabilmente danneggiati. Le murature mostrano evidenti segni di umidità, perchè ormai imbibite di acqua, mentre le strutture in c.a. mostrano distacchi di copriferro e armature ossidate. La porta di accesso all'autorimessa risulta bloccata. L'immobile è stato interessato da numerose razzie e vandalizzato a più riprese, sia all'interno che all'esterno. Alcuni pannelli di recinzione sono stati demoliti e nell'area esterna sono stati gettati rifiuti ingombranti di vario tipo. Anche l'area esterna versa in condizioni di grave degrado e trascuratezza. L'area verde è incolta e presenta erbacce, sterpaglie e detriti. Il cancello di accesso necessita di manutenzione. Sia l'immobile che l'area esterna richiedono interventi di manutenzione e ristrutturazione completi e urgenti per migliorarne la sicurezza e l'abitabilità.		
Descrizione:	Il lotto è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al FG. 123 P.la 646 sub 5 cat. A/7. Il villino è ubicato nel Comune di Aprilia in prossimità della SS148, Via Vomano 23 (nuovo civico 1), Provincia di Latina, ed è composto da un'unità immobiliare. Il fabbricato è costituito da un piano interrato e un piano fuori terra, rialzato rispetto al piano dell'area cortilizia, con copertura piana ed è ubicato in zona agricola del P.R.G. di Aprilia. La zona è in posizione periferica (località Genio Civile). I servizi essenziali sono collocati verso il centro di Aprilia. Il quartiere è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale. La zona si presenta poco urbanizzata e tranquilla. L'unità immobiliare, posta interamente al piano rialzato, si compone come di seguito indicato: -Un ampio soggiorno di mq 33,7 con esposizione Sud-Ovest; -Una camera di mq 20,0 da cui si accede ad un balcone (6,7 mq) con esposizione Sud-Ovest; -Una camera di mq 16,5 con esposizione Nord-Est; -Una cameretta di mq 8,9 da cui si accede ad un balcone (4,2 mq) con esposizione Nord-Est; -Un bagno di mq 7,4; -Una cucina di mq 13,9 con esposizione Nord-Ovest da cui si accede ad un piccolo balcone verandato di mq 6,4. Completano l'appartamento un ripostiglio (0,8 mq), un piccolo disimpegno (2,2 mq) che conduce al bagno e alla cucina e un piccolo corridoio (5,1 mq) che collega il soggiorno con le camere. Il collegamento verticale tra il piano rialzato, il piano seminterrato e il terrazzo di copertura è costituito da un vano scala interno, mentre al piano rialzato si accede tramite una scala esterna coperta composta da 7 gradini. L'altezza netta del piano rialzato è 2,90 m. Il vano scala interno e la scala esterna hanno copertura ad una falda variamente inclinate. Il piano seminterrato è costituito da un unico locale di mq 106 è dotato di bocche di lupo con finestre e griglie ed ha un'altezza netta di m 2,20. Ad esso si accede sia tramite il vano scala interno, sia tramite una rampa carrabile posta sul lato Nord-Ovest. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia tradizionale alimentata da un bombolone di gpl interrato. Tuttavia allo stato attuale la caldaia risulta assente e tutte le utenze risultano staccate. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti. Nella cucina è presente un camino con canna fumaria in eternit. Il villino è circondato da un giardino di circa mq 1266 recintato da muri realizzati con blocchetti e pannelli di cemento per i lati a confine con Via Vomano e Via Genio Civile, da muri in blocchetti di tufo e/o ringhiere metalliche per gli altri lati. Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il giardino risulta in parte pavimentato con pietra naturale ed in esso sono presenti alberi di vario tipo. A confine con le part.lle 42/61/63 del fg. 123 è stata rilevata la presenza di locali deposito con		



	pareti in mattoni forati intonacati e copertura in eternit.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 12/04/2011
Reg. gen. 8691 - Reg. part. 1511
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: ##NOTAIO BOMPADRE STEFANO##
Data: 07/04/2011
N° repertorio: 12602
N° raccolta: 8404
Note: Nota 1: Con effetti giuridici a far data dal 01/12/20 la **** Omissis **** si è scissa in **** Omissis ****, trasferendo a quest'ultima un compendio di attività e passività. In conseguenza di tale operazione di scissione **** Omissis **** è divenuta titolare dei crediti e dei rapporti inclusi nel Compendio Scisso.in data 04/02/21 **** Omissis **** ha conferito procura speciale per la gestione dei crediti deteriorati a **** Omissis ****. Nota 2: La presente iscrizione si riferisce a n. 1 unità negoziale (NCEU Aprilia fg.123 part.646 sub 5) per il diritto di proprietà per la quota 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e per la quota 1/2 del sig.**** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 07/08/2019
Reg. gen. 18902 - Reg. part. 3008
Quota: 1/1
Importo: € 17.457,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.611,99
Spese: € 845,50
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 18/08/2016
N° repertorio: 1671
Note: Nota 1: La presente iscrizione si riferisce a n. 1 unità negoziale (NCEU Aprilia fg.123 part.646 sub 5) per il diritto di proprietà per la quota 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e per la quota 1/2 del sig.**** Omissis ****. Nota 2:CON ATTO PER NOTAR **** Omissis **** DEL 29/06/2018, REP. 80866/15510, LA BANCA **** Omissis **** CON SEDE IN MESTRE-VENEZIA, APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO **** Omissis ****, CONFERISCE, CON EFFETTO DAL 01/07/2018, A **** Omissis ****, CHE ACCETTA, IL RAMO D'AZIENDA RELATIVO L'ATTIVITA' DI ACQUISTO E GESTIONE DI PORTAFOGLI DI CREDITI DISTRESSED.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 04/01/2024



Reg. gen. 260 - Reg. part. 208

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nota 1: SI PRECISA CHE NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO IL COGNOME E IL NOME CORRETTO DEL SIG. **** Omissis **** SONO ERRONEAMENTE INDICATI COME **** Omissis ****.L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU',PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 129.312,88 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA **** Omissis **** CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 E PER ESSA LA **** Omissis **** CON SEDE IN VENEZIA MESTRE N. 63 RAPPRESENTA E DIFESA DALL'AVV.**** Omissis **** ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO SITO IN ROMA ALLA VIA TEMPIO N.1. Nota 2: La presente trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare per la somma di euro 129.312,88 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrendo sino al totale soddisfo. Il pignoramento interessa l'unità negoziale di cui al fg.123 part.646 sub 5 per il diritto di proprietà per la quota 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e per la quota 1/2 del sig.**** Omissis ****. Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/12/23 rep.6085.

