TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Gaeta Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 274/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 9
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 10
Precisazioni 10
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 15
Lotto 2 17
Descrizione 18
Completezza documentazione ex art. 567 19
Titolarità 19
Confini 20
Consistenza 20
Cronistoria Dati Catastali 20
Dati Catastali 21
Patti 21
Stato conservativo 21
Parti Comuni 22
Servitù, censo, livello, usi civici 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Stato di occupazione 22
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011 22
Provenienze Ventennali 22
Formalità pregiudizievoli 24
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 26
Vincoli od oneri condominiali 27
Lotto 3 28
Descrizione 29
Completezza documentazione ex art. 567 29
Titolarità 29
Confini 30
Consistenza 30
Cronistoria Dati Catastali 30
Dati Catastali 31
Stato conservativo 31
Parti Comuni 32
Servitù, censo, livello, usi civici 32
Provenienze Ventennali 32
Formalità pregiudizievoli 33
Normativa urbanistica 35
Vincoli od oneri condominiali 35
Stima / Formazione lotti 36
Lotto 1 36
Lotto 2 40
Lotto 3 44
Riserve e particolarità da segnalare 45
Riepilogo bando d'asta 50
Lotto 1 50
Lotto 2 51
Lotto 3 52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 274/2024 del R.G.E. 54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 135.266,75 54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 52.476,81 55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.831,00 56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo 57

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011 57

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011 58

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

INCARICO

In data 24/10/2025, il sottoscritto Arch. Di Gaeta Anna, con studio in Viale Giovane Europa,18 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email archdigaetaanna@gmail.com, PEC anna.digaeta@archiworldpec.it, Tel. 06 9682019, Fax 06 9682019, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

LOTTO 1

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo

DESCRIZIONE

Abitazione al piano primo posto a destra della scala di accesso e del prospetto principale, facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra (Piano Rialzato e Primo) e uno seminterrato (All. E 01-02). Per la palazzina edificata abusivamente è stato richiesta sanatoria edilizia in base alla legge 47/85 depositata al comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** prot. n°**** Omissis **** (All. G 01). In data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis **** (All. G 02) il tecnico Arch. **** Omissis **** istruttore della pratica di sanatoria ha chiesto integrazione agli incartamenti depositati. I proprietari dello stabile non hanno mai integrato quanto richiesto come indicato nella PEC inviata al mio indirizzo in data **** Omissis **** (All. D 02). In ogni caso dal sopralluogo è emerso che le opere relative allo scarico, richieste nell'integrazione sono state realizzate ed è stato ritirato dal condominio il provvedimento di cui Autorizzazione allo scarico in sub-irrigazione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (All. G 03). Per il fabbricato è stato depositato anche denuncia al pozzo (All. G 04).
Il fabbricato è ubicato in **** Omissis **** Via **** Omissis **** al numero civico **** Omissis ****.
Al fabbricato si accede sia da Via **** Omissis **** al civico **** Omissis ****, (All. E 01-02) sia da stradina laterale privata con accesso sempre da via **** Omissis **** (All. E 03-04-05). Il fabbricato è dotato di ampia corte condominiale, in ottimo stato di manutenzione, nella quale è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 06-07-08-09-10-11-12-13). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile pignorato è ubicato, al piano primo int.3 ossia quello posto al secondo livello immediatamente a destra della scala di accesso percorsa in senso antiorario. Lo stesso è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 14-15-16-17) di mq. 38,81, da questo ambiente si passa al balcone (All. E 32) di mq.6,00 e al disimpegno della zona notte (All. E 18-19-20) di mq. 5,35. Nel disimpegno c'è l'ingresso per il ripostiglio (All. E 21) di mq.1,44, la camera 1 (All. E 22-23) di mq.15,37, la camera 2 (All. E 30 -31) di mq.15,80, il bagno (All. E 26-27- 28- 29) di mq.9,01. La camera 1 è servita da balcone (All. E 24-25) di mq.7,04. Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura, la porta di ingresso, posta nelle scale condominiali, è di tipo blindato. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 103,86, per una superficie a balconi di mq. 13,06. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 107,13. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,95.
L'immobile non è dotato di gas metano. Il riscaldamento è assicurato da termocamino e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti, mentre l'acqua calda sanitaria è da boiler elettrico posto nel ripostiglio del bagno . Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente.
La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) ha cambiare la disposizione interna dell'immobile rispetto a quanto depositato nell'accatastamento.
L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato:
Rispetto alla tav. A (all. F 01)
1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
2. Proposte comunali del PTPR vigente;
3. Paesaggio degli insediamenti urbani
Rispetto alla tav. B (all. F 02)
4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98
Rispetto alla tav. C. (all. F 03)
5. tessuto urbano

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Rispetto alla tav. D. (all. F 04)
6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998
7. osservazioni preliminari proposte dai comuni
Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07)
Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente esclusivamente dalla richiesta a sanatoria (All. G 01), richiesta di integrazione (All. G 02), autorizzazione allo scarico (All. G 03), denuncia del pozzo (All. G 04) e collaudo strutturale (All. G 05).
Catastalmente l'immobile è erroneamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 51, part.83 sub 4 (All. B 03) al posto del sub.5 (All. B 04).

E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km.
Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha tre accessi carrabili di cui uno su via isole in corrispondenza del civico n.5 e due su strada privata con accesso da via isole.
Si precisa che l'accatastamento dell'immobile è da ripresentare in quanto non corrisponde né allo stato dei luoghi né al subalterno assegnato che rispetto all'atto di compravendita risulta invertito con la proprietà confinante insistente sullo stesso piano, dell'immobile speculare.
Per l'impianto idrico l'immobile è allacciato al pozzo condominiale (All. G 04).
Il contatore ENEL è posizionato nell'ingresso androne del fabbricato a piano terra. 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. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'area condominiale può essere in parte utilizzata a parcheggio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nell'atto di provenienza (All. C 01), relativo a più immobili, sono state allegate planimetrie non depositate al catasto ma conformi allo stato dei luoghi ed alle proprietà che venivano alienate. Su dette planimetrie allegate all'atto sono state apposte le firme dei proprietari e corrispondono effettivamente a quanto alienato. Nel deposito catastale le planimetri sono state invertite pertanto il sub.**** Omissis **** è stato attribuito al Sig. **** Omissis **** mentre il sub.**** Omissis **** al sig. ##[redacted].

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma2 risulta sufficiente in riferimento a quanto richiesto nel Verbale di incarico sottoscritto dal C.T.U. per l'individuazione corretta degli immobili pignorati. Precisando che le planimetrie catastali devono essere rifatte perché invertite rispetto alla proprietà confinante appartenente a

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

**** Omissis **** (All. B 03-04) come risulta corretto nell'atto di compravendita (All.C 01)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è stato acquistato prima del matrimonio. (All.C.01)

CONFINI

Confina con immobile di proprietà **** Omissis **** censito erroneamente al foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** sub. **** Omissis **** al posto del sub.**** Omissis **** attribuito all'esecutato Sig.**** Omissis ****. Con scala condominiale, come bene comune non censibile. Con cortile condominiale su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,78 mq	103,86 mq	1	103,86 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	13,08 mq	13,08 mq	0,25	3,27 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**107,13 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**107,13 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/06/2004** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 52, Part. 83, Sub. 4 Categoria A2

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

		Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 397,67 Piano PRIMO
Dal **29/06/2004** al **22/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 52, Part. 83, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 397,67 Piano PRIMO
Dal **22/12/2008** al **10/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 52, Part. 83, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 397,67 Piano PRIMO

Si ribadisce che l'accatastamento deve essere perfezionato perché in realtà il sig. **** Omissis **** è effettivamente proprietario dell'appartamento di cui al foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** sub.**** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	83	4		A2	1	5,5 vani	57 mq	397,67 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si ribadisce che l'accatastamento deve essere perfezionato perché in realtà il sig. **** Omissis **** è effettivamente proprietario dell'appartamento di cui al foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** sub.**** Omissis **** attualmente attribuito al Sig. **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Si deve procedere alla rettifica dell'accatastamento per una migliore identificazione dell'immobile pignorato.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta internamente in ottimo stato di conservazione a differenza dell'esterno che ha necessità di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Le aree comuni all'immobile sono costituite dalla corte pertinenziale in ottimo stato di manutenzione, e la scala condominiale di accesso all'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto per la zona giorno verso sud mentre la zona notte è esposta a nord;
L'altezza interna è di ml.2,95
La struttura del fabbricato è del tipo misto, in muratura di blocchetti di tufo per le pareti perimetrali, mentre centralmente ci sono due pilastri in c.a..
I solai sono in latero cemento.
La copertura è a solaio piano praticabile.
Le pareti esterne sono in tufo, intonacate e tinteggiate. Le tramezzature interne sono in forati da cm. 8,0 di spessore intonacate su entrambi i lati.
La pavimentazione interna è in monocottura di ottima fattura, così come i rivestimenti della cucina e del bagno.
Gli infissi sono in legno massello con doppio vetro a taglio termico, protetti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato in parte a battente e in parte scrigno. La porta di ingresso è del tipo blindato.
Gli impianti sono tutti sottotraccia ma sono privi delle certificazioni.
L'area condominiale può essere in parte utilizzata a parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA ISOLE,5, 04011, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Dal **29/06/2004** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	**DECRETO DI TRASFERIMENTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TRIBUNALE DI LATINA	29/06/2004	3173	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		LATINA	10/08/2004	12074	1/2004
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		LATINA	10/08/2004		
Dal **29/06/2004** al **22/12/2008**	**** Omissis ****	**DECRETO DI ESPROPRIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		QUATTROCIOCCHI CARLA	29/06/2004	3173	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		LATINA	12/07/2004	20041	12074
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		LATINA	08/07/2004	2927	1/2004
Dal **22/12/2008** al **10/02/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		QUATTROCIOCCHI CARLA	22/12/2008	80925	12944
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		LATINA	19/01/2009	752	

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 variata;

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le planimetrie catastali devono essere rifatte perché invertite rispetto alla proprietà confinante appartenente a **** Omissis **** (All. B 03-04) come risulta corretto nell'atto di compravendita (All.C 01)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 12/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LATINA il 25/07/2018
  Reg. gen. 17600 - Reg. part. 3051
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 112.074,95
  Rogante: TRIBUNALE
  Data: 16/03/2018
  N° repertorio: 8873
  Note: IL CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI PALIANO SOC.COOP.R .L. ELEGGE DOMICILIO IN ROMA, VIA DEL BANCO DI S.SPIRITO 48, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. AUGUSTO D'OTTAVI.

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a LATINA il 20/01/2009
  Reg. gen. 1640 - Reg. part. 1096
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a LATINA il 06/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 3916
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN DATA **** Omissis **** AD ISTANZA DELLA **** Omissis **** SEDE **** Omissis ****ANTONIO NATALINO BARILLARO**** Omissis ****ROSALBA BARILLARO**** Omissis ****ROMA**** Omissis ****UGO BARTOLOMEI**** Omissis ****18**** Omissis ****[redacted]**** Omissis ****APRILIA**** Omissis ****01/12/1987## PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 22.630,48 OLTRE INTERESSI DI MORA SUCCESSIVI AL 15/11/2019 E SPESE DI NOTIFICA, GRAVANTE SUI SEGUENTI IMMOBILI IN APRILIA:1 - PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN VIA ISOLE N. 5 P.1 CENSITO AL

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

CATASTO FABBRICATI DI APRILIA AL FG. 52 P.LLA 83 SUB.4 DI VANI 5,5 CATEG. A/2 - NUDA PROPRIETA VIA CARANO SNC P. TERRA APPARTAMENTO DI VANI 3 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI APRILIA AL FG. 51 P.LLA 2101 SUB. 1 E 2 GRAFFATI 3 - NUDA PROPRIETA' TERRENO DI MQ. 2.831 CENSITO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG. 52 P.LLA 2103 E SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI E DIRITTI CONDOMINIALI.

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 16/09/2024
  Reg. gen. 23052 - Reg. part. 18013
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.586,55 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 17/11/2025
  Reg. gen. 30144 - Reg. part. 22584
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 23052/18013, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 ERA STATO IDENTIFICATO COME UBICATO NEL COMUNE LATINA, ANZICHE' CORRETTAMENTE NEL COMUNE DI APRILIA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 2 3052/18013. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Le vicende dell'immobile seguono quelle dell'intero fabbricato, è questa la motivazione per la quale sono stati invertiti in fase di accatastamento i sub.
Le formalità di pignoramento sono riferite a tutti e tre gli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato:
Rispetto alla tav. A (all. F 01)
1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
2. Proposte comunali del PTPR vigente;
3. Paesaggio degli insediamenti urbani
Rispetto alla tav. B (all. F 02)
4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Rispetto alla tav. C. (all. F 03)
5. tessuto urbano
Rispetto alla tav. D. (all. F 04)
6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998
7. osservazioni preliminari proposte dai comuni
Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata per la presenza del Fosso Spaccasassi E2 art.25 (all. F 05 -06 -07)

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato da richiesta di concessione edilizia L.47/85 (All.G 01) risulta costruito nel 1972. A corredo della domanda è stato presentato il collaudo, la documentazione fotografica e l'accatastamento. La concessione può essere ottenuta previa integrazione della documentazione richiesta (All.G 02).

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.

Non ci sono elaborati di progetto di riferimento, difatti gli elaborati sono stati richiesti ad integrazione della pratica di sanatoria. Per il completamento dell'istruttoria della sanatoria devono essere presentati anche gli accatastamenti che non corrispondono con le proprietà dell'intero fabbricato. Per quanto concerne APE (All.L 01) si fa presente che per l'unità immobiliare è stato redatta l'APE - Attestazione Prestazione Energetica dalla quale risulta che essa è in Classe D. In mancanza del libretto di impianto e del rapporto di controllo e di efficienza energetica della centrale termica, in attesa che sopraggiungano ulteriori disposizioni diverse da quelle attualmente presenti che obbligano alla trasmissione dei documenti menzionati sul portale dedicato dell'ENEA, si è proceduto nell'ambito della presente relazione a redigere il certificato ma a non trasmetterlo all'ente preposto alla sua ricezione seguendo le indicazioni fornite in merito dagli Ordini Professionali a cui fanno capo i tecnici abilitati in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Il condominio non è costituito, e non ci sono spese condominiali fisse.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

LOTTO 2

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011

DESCRIZIONE

Lotto 2
Abitazione è del tipo a villetta disposta su due piani fuori terra al piano terra è la zona giorno al piano primo la zona notte. (All. E 01-02). Il fabbricato fu costruito con C. E. del **** Omissis **** (All. G 01-02) ed era costituito da un unico piano su vespaio con tetto piano e cordolo di circa cm.40,0. Detto fabbricato fu collaudato in data **** Omissis **** (All. G 03) ed ha ottenuto, inoltre, permesso di abitabilità (All. G 04) in data **** Omissis ****.
Successivamente, approssimativamente tra il 2013 e il 2016 (dimostrazione con Google Maps e accatastamento depositato) il fabbricato, ha subito, abusivamente, una sostanziale manutenzione, consistente nella demolizione dei solai e la trasformazione dell'ultimo solaio da solaio piano a tetto a falde, cambiando di fatto l'immobile in unità completamente diversa da quanto concessionato e come attualmente si presenta.
Il fabbricato è privo di autorizzazione allo scarico e di denuncia del pozzo.
L'immobile è ubicato in Aprilia (LT) Via Carano al numero civico 18. Al compendio si accede sia da cancello pedonale sia da cancello carrabile che introduce nel cortile utilizzato anche come area a parcheggio (All. E 01-02- 03). Nell'ampia corte (All. E 05), in ottimo stato di manutenzione, è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 04). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 6-7-8) di mq. 46,66, da questo ambiente si passa al disimpegno (All. E 9), al bagno (All. E 10-11) di mq. 4,49 e al ripostiglio (All. E 12) di mq.1,60. In questo ambiente è posizionata la scala in legno di accesso al secondo livello sottotetto dove è predisposta la zona notte (All. E 13-14). Nel piano primo sottotetto, allo smonto della scala è il disimpegno (All. E 15-16) di mq. 7,76 dove sono gli ingressi ai ripostigli di mq. 7,31 (All. E 15-16), la camera 1 di mq. 13,92 (All. E 17-18-19), la camera 3 di mq. 6,26 (All. E 20-21-22) e la camera 2 di mq. 13,43 (All. E 23-24).
Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura protetti da persiane in ferro del tipo blindato, la porta di ingresso è di tipo blindato, protetta all'esterno da zanzariera. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08.
Il tutto per una superficie coperta di mq. 135,50 disposta su due piani. La corte pertinenziale di cui al foglio 51 part. 2101 sub.1 è di mq.290,00.
Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 142,31. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,70 al piano terra, mentre al piano sottotetto l'altezza media è di ml.1,75.
L'immobile è dotato di gas metano con misuratore posto sulla recinzione al lotto (All. E 28). Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurato da caldaia a gas alimentata a metano e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti. E' inoltre presente stufa a pellet nella zona giorno, e condizionatore nella camera 2 al Piano Primo. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente.
La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) non è conforme nemmeno all'accatastamento depositato in data 20/06/2013 (All. B 05).
L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato:
Rispetto alla tav. A (all. F 01)
1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
2. Proposte comunali del PTPR vigente;
3. Paesaggio degli insediamenti urbani
Rispetto alla tav. B (all. F 02)
4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Rispetto alla tav. C. (all. F 03)
5. tessuto urbano
Rispetto alla tav. D. (all. F 04)
6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998;
7. osservazioni preliminari proposte dai comuni
Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07)
Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente nella licenza edilizia rilasciata il 29/01/1962 (All. G 01) tavola di progetto allegato alla licenza edilizia (All. G 02), collaudo dell'opera (All. G 03), istanza di agibilità (All. G 04).
Attualmente l'immobile è di in proprietà del Sig.**** Omissis **** in funzione della nuda proprietà, mentre l'usufrutto è in capo alla madre Sig. **** Omissis **** che risiede nell'immobile.
E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km.
Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha sia accesso carrabile che pedonale su via Carano n.18.
Le opere abusive realizzate sono consistenti essenzialmente in opere strutturali che non possono essere sanate se non previo ripristino dello stato dei luoghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le opere realizzate abusivamente non possono essere sanate, pertanto devono essere demolite.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma2 risulta sufficiente in riferimento a quanto richiesto nel Verbale di incarico sottoscritto dal C.T.U. per l'individuazione corretta degli immobili pignorati. Si precisa che l'accatastamento è difforme a quanto rilevato, per la presenza di opere abusive.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è abitato dalla Sig.**** Omissis **** in qualità di usufruttuaria

CONFINI

Confina con Via Carano, Part.**** Omissis **** (ALL. B 06) **** Omissis ****, Part.**** Omissis **** (ALL. B 06) di prop.**** Omissis **** e **** Omissis ****, Part.456 di Prop. **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino Piano Terra	53,15 mq	67,75 mq	1	67,75 mq	270,00 m	Terra
Villino Piano primo sottotetto	48,68 mq	67,75 mq	0,33	22,36 mq	1,75 m	Primo
Cortile	290,00 mq	290,00 mq	0,18	52,20 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**142,31 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**142,31 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/05/2011** al **13/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2 Categoria F3 Graffato 1
Dal **13/05/2011** al **22/09/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2 Categoria F3 Graffato 1
Dal **22/09/2011** al **20/06/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2 Categoria F3 Graffato 1
Dal **20/06/2013** al **28/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 75 mq

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

		Rendita € 185,92 Piano TERRA Graffato 1

Attualmente il fabbricato si presenta disposto su due livelli, ma risulta censito solo il livello piano terra che a netto di qualche tramezzatura corrisponde alla planimetria catastale depositata. Si fa presente che il secondo livello del fabbricato, costruito abusivamente non può essere sanato con le leggi attualmente in vigore. Pertanto la parte abusiva deve essere demolita al fine di regolarizzare l'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	2101	2		A3	3	3 vani	75+66 mq	185,92 €	TERRA	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente il fabbricato si presenta disposto su due livelli, ma risulta censito solo il livello piano terra che a netto di qualche tramezzatura corrisponde alla planimetria catastale depositata. Si fa presente che il secondo livello del fabbricato, costruito abusivamente non può essere sanato con le leggi attualmente in vigore. Pertanto la parte abusiva deve essere demolita al fine di regolarizzare l'immobile.

PATTI

L'immobile è solo in nuda proprietà del Sig. **** Omissis **** poiché l'usufrutto è in capo alla madre Sig. **** Omissis **** dal calcolo effettuato sul valore da decurtare, o meglio, spettante in base all'età dell'usufruttuario (ALL.M 01), alla tabella coefficienti (ALL.M 02) e al calcolo usufrutto (ALL.M 03) il valore dell'immobile è da decurtarsi del 50%.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso è in ottimo stato di manutenzione sia esternamente che internamente.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù ad eccezione di quanto previsto nel PTPR.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in tufo e calce di malta idrata (ALL. G 03)
Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.): sul fronte principale verso sud est; lateralmente verso sud; nella parte retrostante verso sud/ovest.
Altezza interna utile: piano terra h. ml.2,7, piano primo hm ml. 1,75
Str. verticali: in c.a. tamponati in blocchi di tufo spessore cm. 40,0 (ALL. G 03)
Solai: in legno sia per interpiano che per la copertura
Copertura: a falde in legno
Manto di copertura: tegole in cotto coibentato
Pareti esterne ed interne: Sia le pareti esterne in blocchi di tufo, sia le tramezzature interne in blocchetti dello spessore di cm. 8 sono intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: in monocottura al piano terra, in legno al piano primo
Infissi esterni ed interni: A battente al piano terra in legno massello con doppio vetro a taglio termico. Al piano primo velux e abaino in legno. Porte interne del tipo tamburato. Porta di ingresso del tipo blindato.
Scale: scala interna in legno con corrimano in acciaio.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti sottotraccia di cui mancano le certificazioni in base alla L.37/08. La caldaia è a gas non a condensazione con termosifoni in alluminio e condizionatore nella camera 1.
Terreno esclusivo: corte al fabbricato di circa 290 mq.
Posto auto: scoperto interno alla recinzione della corte

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CARANO 18, 04011

L'immobile risulta occupato dalla madre del debitore sig.**** Omissis **** usufruttuaria dell'intero immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **13/05/2011** al	**** Omissis ****	**COSTITUZIONE**

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

22/09/2011		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			13/05/2011	3250	1
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/09/2011** al **21/09/2021**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FABIO RICCI	22/09/2011	21796	6056
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		LATINA	03/10/2011	23367	15817
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		LATINA	30/09/2011	13038	S1T
Dal **21/09/2021** al **28/10/2025**	**** Omissis ****	**RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DI PASSARINI FERNANDA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/09/2021	13636	1/2021
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 18/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LATINA il 25/07/2018
  Reg. gen. 17600 - Reg. part. 3051
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 112.074,95
  Rogante: TRIBUNALE
  Data: 16/03/2018
  N° repertorio: 8873
  Note: IL CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI PALIANO SOC.COOP.R .L. ELEGGE DOMICILIO IN ROMA, VIA DEL BANCO DI S.SPIRITO 48, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. AUGUSTO D'OTTAVI.

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE**
  Trascritto a LATINA il 03/10/2011
  Reg. gen. 23367 - Reg. part. 15817
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: SI PRECISA CHE QUANTO INDICATO NEL QUADRO B SI TROVA IN VIA CARANO S.C. E CONFINA CON: VIA CARANO; MENCACCINI BRUNO O AVENTI CAUSA; STRADA PRIVATA; - LA TRASCRIVENDA DONAZIONE HA COMPRESO TUTTO DI QUANTO DONATO CON I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE; - I DONANTI HANNO RINUNCIATO ESPRESSAMENTE ALL'IPOTECA LEGALE. LA SIGNORA **** Omissis **** SI E' RISERVATO IL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO PER SE' E DOPO DI SE' IN FAVORE DELLA FIGLIA **** Omissis ****, NATA AD APRILIA (LT) IL 3 SETTEMBRE 1960. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NEL TRASCRIVENDO ATTO.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a LATINA il 06/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 3916
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN DATA **** Omissis **** AD ISTANZA DELLA **** Omissis **** SEDE **** Omissis ****ANTONIO NATALINO BARILLARO**** Omissis ****ROSALBA BARILLARO**** Omissis ****ROMA**** Omissis ****UGO BARTOLOMEI**** Omissis ****18**** Omissis ***[redacted]**** Omissis ****APRILIA**** Omissis ****01/12/1987## PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 22.630,48 OLTRE INTERESSI DI MORA SUCCESSIVI AL 15/11/2019 E SPESE DI NOTIFICA, GRAVANTE SUI SEGUENTI

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

IMMOBILI IN APRILIA:1 - PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN VIA ISOLE N. 5 P.1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI APRILIA AL FG. 52 P.LLA 83 SUB.4 DI VANI 5,5 CATEG. A/2 - NUDA PROPRIETA VIA CARANO SNC P. TERRA APPARTAMENTO DI VANI 3 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI APRILIA AL FG. 51 P.LLA 2101 SUB. 1 E 2 GRAFFATI 3 - NUDA PROPRIETA' TERRENO DI MQ. 2.831 CENSITO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG. 52 P.LLA 2103 E SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI E DIRITTI CONDOMINIALI.

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 16/09/2024
  Reg. gen. 23052 - Reg. part. 18013
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.586,55 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 17/11/2025
  Reg. gen. 30144 - Reg. part. 22584
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 23052/18013, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 ERA STATO IDENTIFICATO COME UBICATO NEL COMUNE LATINA, ANZICHE' CORRETTAMENTE NEL COMUNE DI APRILIA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 2 3052/18013. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Le formalità di pignoramento sono riferite a tutti e tre gli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato:
Rispetto alla tav. A (all. F 01)
1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
2. Proposte comunali del PTPR vigente;
3. Paesaggio degli insediamenti urbani
Rispetto alla tav. B (all. F 02)
4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98
Rispetto alla tav. C. (all. F 03)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

5. tessuto urbano
Rispetto alla tav. D. (all. F 04)
6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998
7. osservazioni preliminari proposte dai comuni
Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata per la presenza del Fosso Spaccasassi E2 art.25 (all. F 05 -06 -07)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato fu costruito con C. E. del 29/01/1962 (All. G 01-02) ed era costituito da un fabbricato ad unico piano su vespaio con tetto piano e cordolo di circa cm. 0,4. Detto fabbricato fu collaudato in data 28/08/1963 (All. G 03). Ha ottenuto, inoltre, permesso di abitabilità (All. G 04) in data 19/09/1963.
Successivamente, approssimativamente tra il 2013 e il 2016 (dimostrazione con Google Maps e accatastamento depositato) il fabbricato, ha subito, abusivamente, una sostanziale manutenzione, consistente nella demolizione dei solai e la trasformazione dell'ultimo solaio da solaio piano a tetto a falde, cambiando di fatto l'immobile in unità completamente diversa da quanto concessionato e come attualmente si presenta. Detta trasformazione non può essere sanata perché ha interessato le strutture del fabbricato. Alla luce delle odierne normative la trasformazione realizzata abusivamente deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi.

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.

Gli elaborati di progetto del 1962 sono sostanzialmente rispondenti alla sagoma del progetto depositato, ma tutti gli interventi realizzati abusivamente devono essere demoliti. Gli impianti a vista sembrano in buono stato di manutenzione. Non era presente nell'immobile il libretto dell'impianto di riscaldamento.
Per quanto concerne APE (All. L 02) si fa presente che per l'unità immobiliare è stato redatta l'APE - Attestazione Prestazione Energetica dalla quale risulta che essa è in Classe F. In mancanza del libretto di impianto e del rapporto di controllo e di efficienza energetica della centrale termica, in attesa che sopraggiungano ulteriori disposizioni diverse da quelle attualmente presenti che obbligano alla trasmissione dei documenti menzionati sul portale dedicato dell'ENEA, si è proceduto nell'ambito della presente relazione a redigere il certificato ma a non trasmetterlo all'ente preposto alla sua ricezione seguendo le indicazioni fornite in merito dagli Ordini Professionali a cui fanno capo i tecnici abilitati in materia.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile privo di condominio.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

LOTTO 3

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011

DESCRIZIONE

Lotto di terreno con accesso da stradina privata su via Carano posta tra il n. civico 18 e il 16 (All. F.01). Detto lotto ha catastalmente una superficie di mq. 2831,00 ed è seminativo (All. F.02-03-04-05-06), mentre catastalmente è del tipo a vigneto.
Nella stima si terra conto dell'attuale coltura.
Il terreno è prevalentemente pianeggiante e non è dotato di servizi, quali pozzo ed energia elettrica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' necessario considerare che catastalmente il terreno risulta vigneto, ma in realtà è seminativo pertanto va apportato il cambio di coltura.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma2 risulta sufficiente in riferimento a quanto richiesto nel Verbale di incarico sottoscritto dal C.T.U. per l'individuazione corretta degli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Nord con foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** (ALL.B 05) e part.**** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** (ALL.B 04) a est con foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (ALL.B 06) a ovest con foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** (ALL.B 03)a sud con foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (ALL.B 07).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2831,00 mq	2831,00 mq	1	2831,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**2831,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2831,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/10/1970** al **18/10/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 51, Part. 160 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 58,20 Reddito dominicale € 193,88 Reddito agrario € 60,12
Dal **18/10/1994** al **15/09/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 51, Part. 462 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 56,62 Reddito dominicale € 190,07 Reddito agrario € 55,48
Dal **15/09/2011** al **22/09/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 51, Part. 2103 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28,31 Reddito dominicale € 95,04

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

		Reddito agrario € 29,24
Dal **22/09/2011** al **04/10/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 51, Part. 2103 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28,31 Reddito dominicale € 95,04 Reddito agrario € 29,24
Dal **04/10/2013** al **28/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 51, Part. 2103 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28,31 Reddito dominicale € 95,04 Reddito agrario € 29,24

Nell'atto del 1970 a rogito Notaio **** Omissis **** il terreno di maggiore consistenza veniva acquistato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****. Detto terreno era censito al foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** di are **** Omissis ****. In detto atto si precisa che: "è compresa la strada di 4 metri lungo tutto il confine della part. **** Omissis **** del foglio **** Omissis ****. Successivamente il lotto è stato frazionato con tipo mappale del 18/10/1994 acquisendo l'identificativo di foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** di are **** Omissis ****. Il terreno è stato poi successivamente frazionato in data 15/09/2011 assumendo l'attuale identificativo foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** di are **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

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
51	2103				Vigneto	1	28,31	95,04 €	29,24 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La qualità attuale della coltura (ALL.E 01-02-03-04-05-6)non corrisponde a quella catastale. In catasto (ALL. B 02) la qualità è di vigneto classe 1, dal sopralluogo è risultato essere seminativo.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Il terreno è in ottimo stato di manutenzione, pulito e curato anche se al momento del sopralluogo non era presente alcuna coltura.

PARTI COMUNI

Strada privata di accesso al lotto non frazionata

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/10/1970** al **22/09/2011**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		RUSSO Arcangelo	15/10/1970	10135	1475
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	16/11/1970	69180	99327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sezze	02/11/1970	963	64
Dal **22/09/2011** al **04/10/2013**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		RICCI FABIO	22/09/2011	21796	6056
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		LATINA	03/10/2011	15816	1/2011
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		LATINA	30/09/2011	13038	S1T
Dal **04/10/2013** al **28/10/2025**	**** Omissis ****	**RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1970 a rogito Notaio **** Omissis **** il terreno di maggiore consistenza veniva acquistato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****. Detto terreno era censito al foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** di are **** Omissis ****. In detto atto si precisa che: "è compresa la strada di 4 metri lungo tutto il confine della part. **** Omissis **** del foglio **** Omissis ****. Successivamente il lotto è stato frazionato con tipo mappale del 18/10/1994 acquisendo l'identificativo di foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** di are **** Omissis ****. Il terreno è stato poi successivamente frazionato in data 15/09/2011 assumendo l'attuale identificativo foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** di are **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LATINA il 25/07/2018
  Reg. gen. 17600 - Reg. part. 3051
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 112.074,95
  Rogante: TRIBUNALE
  Data: 16/03/2018
  N° repertorio: 8873
  Note: IL CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI PALIANO SOC.COOP.R .L. ELEGGE

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

DOMICILIO IN ROMA, VIA DEL BANCO DI S.SPIRITO 48, PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. AUGUSTO D'OTTAVI.

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE**
  Trascritto a LATINA il 03/10/2011
  Reg. gen. 23366 - Reg. part. 15816
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: SI PRECISA CHE QUANTO INDICATO NEL QUADRO B SI TROVA IN VIA CARANO N. 16 E CONFINA CON: TERRENO DISTINTO CON LA PARTICELLA 2102 DEL FOGLIO 51; MENCACCINI IOLANDA; TERENZI - LA TRASCRIVENDA DONAZIONE HA COMPRESO TUTTO DI QUANTO DONATO CON I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE; - I DONANTI HANNO RINUNCIATO ESPRESSAMENTE ALL'IPOTECA LEGALE. IL SIGNOR MENCACCINI DUILIO SI E' RISERVATO IL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO PER SE' E DOPO DI SE' IN FAVORE DELLA FIGLIA MENCACCINI LORELLA, NATA AD APRILIA (LT) IL 3 SETTEMBRE 1960. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NEL TRASCRIVENDO ATTO.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a LATINA il 06/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 3916
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN DATA **** Omissis **** AD ISTANZA DELLA **** Omissis **** SEDE **** Omissis ****ANTONIO NATALINO BARILLARO**** Omissis ****ROSALBA BARILLARO**** Omissis ****ROMA**** Omissis ****UGO BARTOLOMEI**** Omissis ****18**** Omissis ****[redacted]**** Omissis ****APRILIA**** Omissis ****01/12/1987## PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 22.630,48 OLTRE INTERESSI DI MORA SUCCESSIVI AL 15/11/2019 E SPESE DI NOTIFICA, GRAVANTE SUI SEGUENTI IMMOBILI IN APRILIA:1 - PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN VIA ISOLE N. 5 P.1 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI APRILIA AL FG. 52 P.LLA 83 SUB.4 DI VANI 5,5 CATEG. A/2 - NUDA PROPRIETA VIA CARANO SNC P. TERRA APPARTAMENTO DI VANI 3 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI APRILIA AL FG. 51 P.LLA 2101 SUB. 1 E 2 GRAFFATI 3 - NUDA PROPRIETA' TERRENO DI MQ. 2.831 CENSITO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG. 52 P.LLA 2103 E SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI E DIRITTI CONDOMINIALI.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 16/09/2024
  Reg. gen. 23052 - Reg. part. 18013
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.586,55 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 17/11/2025
  Reg. gen. 30144 - Reg. part. 22584
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 16/09/2024 AI NN.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

23052/18013, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 ERA STATO IDENTIFICATO COME UBICATO NEL COMUNE LATINA, ANZICHE' CORRETTAMENTE NEL COMUNE DI APRILIA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 2 3052/18013. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area del terreno rispetto al P.T.P.R. È così ubicato:
Rispetto alla tav. A (all. F 01)
1. Paesaggio agrario di valore
Rispetto alla tav. B (all. F 02)
2 . c058 _001 136 e 142 D. Lgvo. 42/2004
Rispetto alla tav. C. (all. F 03)
3. Sistema agrario a carattere permanente
Rispetto alla tav. D. (all. F 04)
4. Osservazioni preliminari su temi specifi ci proposti dai Comuni
Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata per la presenza del Fosso Spaccasassi E2 art.25 (all. F 05 -06 -07). Vedi inoltre CDU (ALL. M 02)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

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.
Si intende formare tre lotti in quanto i beni possono essere divisi e alienati separatamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo Abitazione al piano primo posto a destra della scala di accesso e del prospetto principale, facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra (Piano Rialzato e Primo) e uno seminterrato (All. E 01-02). Per la palazzina edificata abusivamente è stato richiesta sanatoria edilizia in base alla legge 47/85 depositata al comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** prot. n°**** Omissis **** (All. G 01). In data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis **** (All. G 02) il tecnico Arch. **** Omissis **** istruttore della pratica di sanatoria ha chiesto integrazione agli incartamenti depositati. I proprietari dello stabile non hanno mai integrato quanto richiesto come indicato nella PEC inviata al mio indirizzo in data **** Omissis **** (All. D 02). In ogni caso dal sopralluogo è emerso che le opere relative allo scarico, richieste nell'integrazione sono state realizzate ed è stato ritirato dal condominio il provvedimento di cui Autorizzazione allo scarico in sub-irrigazione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (All. G 03). Per il fabbricato è stato depositato anche denuncia al pozzo (All. G 04). Il fabbricato è ubicato in **** Omissis **** Via **** Omissis **** al numero civico **** Omissis ****. Al fabbricato si accede sia da Via **** Omissis **** al civico **** Omissis ****, (All. E 01-02) sia da stradina laterale privata con accesso sempre da via **** Omissis **** (All. E 03-04-05). Il fabbricato è dotato di ampia corte condominiale, in ottimo stato di manutenzione, nella quale è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 06-07-08-09-10-11-12-13). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile pignorato è ubicato, al piano primo int.3 ossia quello posto al secondo livello immediatamente a destra della scala di accesso percorsa in senso antiorario. Lo stesso è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 14-15-16-17) di mq. 38,81, da questo ambiente si passa al balcone (All. E 32) di mq.6,00 e al disimpegno della zona notte (All. E 18-19-20) di mq. 5,35. Nel disimpegno c'è l'ingresso per il ripostiglio (All. E 21) di mq.1,44, la camera 1 (All. E 22-23) di mq.15,37, la camera 2 (All. E 30 -31) di mq.15,80, il bagno (All. E 26-27- 28- 29) di mq.9,01. La camera 1 è servita da balcone (All. E 24-25) di mq.7,04. Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura, la porta di ingresso, posta nelle scale condominiali, è di tipo blindato. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 103,86, per una superficie a balconi di mq. 13,06. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 107,13. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,95. L'immobile non è dotato di gas metano. Il riscaldamento è assicurato da termocamino e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti, mentre l'acqua calda sanitaria è da boiler elettrico posto nel ripostiglio del bagno . Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente. La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) ha cambiare la disposizione interna dell'immobile rispetto a quanto depositato nell'accatastamento. L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07) Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente esclusivamente dalla richiesta a sanatoria (All. G 01), richiesta di integrazione (All. G 02), autorizzazione allo scarico (All. G 03), denuncia del pozzo (All. G 04) e collaudo strutturale (All. G 05). Catastalmente l'immobile è erroneamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 51, part.83 sub 4 (All. B 03) al posto del sub.5 (All. B 04). E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km. Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha tre accessi carrabili di cui uno su via isole in corrispondenza del civico n.5 e due su strada privata con accesso da via isole. Si precisa che l'accatastamento dell'immobile è da ripresentare in quanto non corrisponde né allo stato dei luoghi né al subalterno assegnato che rispetto all'atto di compravendita risulta invertito con la proprietà confinante insistente sullo stesso piano, dell'immobile speculare. Per l'impianto idrico l'immobile è allacciato al pozzo condominiale (All. G 04). Il contatore ENEL è posizionato nell'ingresso androne del fabbricato a piano terra. 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. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'area condominiale può essere in parte utilizzata a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 83, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 158.016,75
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione di 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.
Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore in particolare a "Il Manuale del Consulente Tecnico" - Raffaele Gigante e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel Comune di Aprilia e nel territorio limitrofo e nello specifico si è consultato il sito di immobiliare.it e quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.
Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato di circa € 1475,00/mq per fabbricati aventi le stesse caratteristiche.
Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Aprilia per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati per le abitazioni civili con stato conservativo ottimo:
Risultato interrogazione: del giorno 10/02/2026 Anno 2025 - Semestre 1 (All. H 02)
Provincia: LATINA
Comune: Aprilia
Fascia/zona: Periferica
Codice zona: D1
Microzona catastale n.:2
Tipologia Prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: ottimo
Valore Mercato (€/mq.):Min. €. 1.350,00 – Max. €.1.600,00
Superficie (L/N):L
Valori Locazione (€/mq. x mese):Min. €.6,40 - Max. €.7,5
Superficie (L/N):N

Legenda: • Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) Si assume come parametro di riferimento per il fabbricato un valore di € 1475,00/mq., corrispondente al valore medio dall'O.M.I. ed al valore indicato dalle Agenzie immobiliari in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A2 la zona anche se facente parte di zona limitrofa al centro è ben posizionata rispetto al centro di Aprilia circa 5 Km.. Molto vicino alla via Pontina, SS. 148, circa 5 Km., che collega velocemente alla capitale.
Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del fabbricato residenziale pari a mq. 107,13. Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a)CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).
Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare come Lotto Unico di Vendita.
In riferimento quindi all'intero compendio immobiliare si evidenzia quanto segue:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto, l'immobile da stimare è costituito da una abitazione in una palazzina plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli, con annessa corte condominiale di pertinenza; da bene comune non censibile costituente la stradina di accesso al lotto il tutto è ubicato a Aprilia (LT) Via Isole al numero civico 5.
L'immobili pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub.**** Omissis **** (abitazione).
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Al fabbricato si accede da via isole n. 5 sia con cancello pedonale che con cancello carrabile. La corte condominiale è recintata e risulta pavimentata e ben curata.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:
Per ciò che riguarda il livello di finitura dell'abitazione si può affermare che è quello relativo ad una abitazione di tipo civile in ottimo stato, realizzata con strutture in muratura e tamponature esterne in muratura. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e gli impianti sono a norma. Per l'immobile è stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica APE e allegato alla presente stima (All. L) a cui si rimanda per le specifiche tecniche e che determina che l'edificio ha una Classe D. In riferimento allo stato di manutenzione attuale dell'alloggio, si può dire per lo più buono.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
Nel deprezzameto è da considerarsi tutta la documentazione necessaria al ritiro della sanatoria depositata ex L. 47/85, gli oneri e le spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo	107,13 mq	1.475,00 €/mq	€ 158.016,75	100,00%	€ 158.016,75
				Valore di stima:	€ 158.016,75

Valore di stima: € 158.016,75

Deprezzamenti

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ONERI CONCESSORI	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica CONGUAGLI	1.000,00	€
Altro INDENNITA' AMBIENTALE	1.500,00	€
SPESE TECNICHE PER REDAZIONE PRATICA DI SANATORIA	5.000,00	€
SPESE TECNICHE PER REDAZIONE PRATICA PER NULLA OSTA PER VINCOLO L.431/85	2.000,00	€
VERSAMENTO RICHIESTO IN INTEGRAZIONE	250,00	€
SPESE TECNICHE PER ACCATASTAMENTO	1.000,00	€
SPESE PER MANUTENZIONE CONDOMINIALE	10.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 135.266,75**

Sono da considerarsi le spese per il completamento della pratica di sanatoria come da richiesta (ALL. G 02). Mentre internamente l'immobile è in ottime condizioni, esternamente ha bisogno di manutenzione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011
  Lotto 2 Abitazione è del tipo a villetta disposta su due piani fuori terra al piano terra è la zona giorno al piano primo la zona notte. (All. E 01-02). Il fabbricato fu costruito con C. E. del **** Omissis **** (All. G 01-02) ed era costituito da un unico piano su vespaio con tetto piano e cordolo di circa cm.40,0. Detto fabbricato fu collaudato in data **** Omissis **** (All. G 03) ed ha ottenuto, inoltre, permesso di abitabilità (All. G 04) in data **** Omissis ****. Successivamente, approssimativamente tra il 2013 e il 2016 (dimostrazione con Google Maps e accatastamento depositato) il fabbricato, ha subito, abusivamente, una sostanziale manutenzione, consistente nella demolizione dei solai e la trasformazione dell'ultimo solaio da solaio piano a tetto a falde, cambiando di fatto l'immobile in unità completamente diversa da quanto concessionato e come attualmente si presenta. Il fabbricato è privo di autorizzazione allo scarico e di denuncia del pozzo. L'immobile è ubicato in Aprilia (LT) Via Carano al numero civico 18. Al compendio si accede sia da cancello pedonale sia da cancello carrabile che introduce nel cortile utilizzato anche come area a parcheggio (All. E 01-02- 03). Nell'ampia corte (All. E 05), in ottimo stato di manutenzione, è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 04). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 6-7-8) di mq. 46,66, da questo ambiente si passa al disimpegno (All. E 9), al bagno (All. E 10-11) di mq. 4,49 e al ripostiglio (All. E 12) di mq.1,60. In questo ambiente è posizionata la scala in legno di accesso al secondo livello sottotetto dove è predisposta la zona notte (All. E 13-14). Nel piano primo sottotetto, allo smonto della scala è il disimpegno (All. E 15-16) di mq. 7,76 dove sono gli ingressi ai ripostigli di mq. 7,31 (All. E 15-16), la camera 1 di mq. 13,92 (All. E 17-18-19), la camera 3 di mq. 6,26 (All. E 20-21-22) e la camera 2 di mq. 13,43 (All. E 23-24). Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura protetti da persiane in ferro del tipo blindato, la porta di ingresso è di tipo blindato, protetta all'esterno da zanzariera. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 135,50 disposta su due piani. La corte pertinenziale di cui al foglio 51 part. 2101 sub.1 è di mq.290,00. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 142,31. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,70 al piano terra, mentre al piano sottotetto l'altezza media è di ml.1,75. L'immobile è dotato di gas metano

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

con misuratore posto sulla recinzione al lotto (All. E 28). Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurato da caldaia a gas alimentata a metano e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti. E' inoltre presente stufa a pellet nella zona giorno, e condizionatore nella camera 2 al Piano Primo. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente. La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) non è conforme nemmeno all'accatastamento depositato in data 20/06/2013 (All. B 05). L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998; 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07) Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente nella licenza edilizia rilasciata il 29/01/1962 (All. G 01) tavola di progetto allegato alla licenza edilizia (All. G 02), collaudo dell'opera (All. G 03), istanza di agibilità (All. G 04). Attualmente l'immobile è di in proprietà del Sig.**** Omissis **** in funzione della nuda proprietà, mentre l'usufrutto è in capo alla madre Sig. **** Omissis **** che risiede nell'immobile. E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km. Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha sia accesso carrabile che pedonale su via Carano n.18. Le opere abusive realizzate sono consistenti essenzialmente in opere strutturali che non possono essere sanate se non previo ripristino dello stato dei luoghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 209.907,25
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione di 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.
Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore in particolare a “Il Manuale del Consulente Tecnico” - Raffaele Gigante e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel Comune di Aprilia e nel territorio limitrofo e nello specifico si è consultato il sito di immobiliare.it e quello dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest’ultimo, riferiti alla zona all’interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l’epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l’influenza dei

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.
Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato di circa € 1475,00/mq per fabbricati aventi le stesse caratteristiche.
Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Aprilia per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati per le abitazioni civili con stato conservativo ottimo:
Risultato interrogazione: del giorno 20/02/2026 Anno 2025 - Semestre 1 (All. H 02)
Provincia: LATINA
Comune: Aprilia
Fascia/zona: Periferica
Codice zona: D1
Microzona catastale n.:2
Tipologia Prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Ville e villini
Stato conservativo: normale
Valore Mercato (€/mq.):Min. €. 1.200,00 – Max. €.1.750,00
Superficie (L/N):L
Valori Locazione (€/mq. x mese):Min. €.5,40 - Max. €.7,1
Superficie (L/N):N

Legenda: • Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) Si assume come parametro di riferimento per il fabbricato un valore di € 1475,00/mq., corrispondente al valore medio dall'O.M.I. ed al valore indicato dalle Agenzie immobiliari in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A/3 la zona anche se facente parte di zona limitrofa al centro è ben posizionata rispetto al centro di Aprilia circa 5 Km.. Molto vicino alla via Pontina, SS. 148, circa 5 Km., che collega velocemente alla capitale.
Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del fabbricato residenziale pari a mq. 127,55. Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a)CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).
Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare come Lotto Unico di Vendita.
In riferimento quindi all'intero compendio immobiliare si evidenzia quanto segue:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto, l'immobile da stimare è costituito da una abitazione in una palazzina plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli, con annessa corte condominiale di pertinenza; da bene comune non censibile costituente la stradina di accesso al lotto il tutto è ubicato a Aprilia (LT) Via Carano al numero civico 18.
L'immobili pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub.**** Omissis **** (abitazione)e sub.**** Omissis **** (corte). All'immobile sono state apportate una serie di modifiche riguardanti sia l'interno che l'esterno del fabbricato nonché modifiche strutturali. Detti interventi no sono sanabili perché riguardano la struttura dell'intero immobile (vedi Allegato H 01). Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche sono buone e la localizzazione (vedi Allegato A) risulta buona per la vicinanza sia al centro della città di Aprilia circa 5,0 Km., sia per la vicinanza alla via pontina Km.5,0.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 23% necessario per sanare le modifiche apportate al fabbricato abusivamente, comprese le spese tecniche e le opere provvisionali.
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Si accede al compendio direttamente da Via Carano al numero civico 18 dove è posto sia il cancello carrabile che quello pedonale. All'immobile si accede dall'interno della corte tramite portone blindato.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:
Per ciò che riguarda il livello di finitura dell'abitazione si può affermare che è quello relativo ad una abitazione di tipo civile in ottimo stato, realizzata con strutture in muratura e tamponature esterne in muratura. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e gli impianti sono a norma. Per l'immobile è stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica APE e allegato alla presente stima (All. L 01) a cui si rimanda per le specifiche tecniche e che determina che l'edificio ha una Classe F. In riferimento allo stato di manutenzione attuale dell'alloggio, si può dire per lo più buono.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
Nel deprezzamento è da considerarsi la demolizione, il ripristino dello stato dei luoghi, le opere provvisionali e le spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011	142,31 mq	1.475,00 €/mq	€ 209.907,25	100,00%	€ 209.907,25
				Valore di stima:	€ 209.907,25

Valore di stima: € 209.907,25

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso usufrutto in favore della Sig. MENCACCINI Lorella	50,00	%
demolizione e ripristino stato dei luoghi comprese le opere provvisionali	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 52.476,81**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011
  Lotto di terreno con accesso da stradina privata su via Carano posta tra il n. civico 18 e il 16 (All. F.01). Detto lotto ha catastalmente una superficie di mq. 2831,00 ed è seminativo (All. F.02-03-04-05-06), mentre catastalmente è del tipo a vigneto. Nella stima si terra conto dell'attuale coltura. Il terreno è prevalentemente pianeggiante e non è dotato di servizi, quali pozzo ed energia elettrica.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 2103, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.662,00
  Considerando l'ultimo valore agrario per il seminativo riportato dall'OMI del 31/01/2006 è di €. 14170 per ettaro (All N 01), se viene rapportato ai mq. del terreno (2831), si ottiene: [(14170/10000)x2831] = (1,42x2831) = 4020,02. Rivalutando detto importo alla data odierna con le tabelle ISTAT (All. N02) si ottiene il valore attuale del terreno di € 5.660,19

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011	2831,00 mq	2,00 €/mq	€ 5.662,00	100,00%	€ 5.662,00
				Valore di stima:	€ 5.662,00

Valore di stima: € 5.662,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso usufrutto in favore della Sig. MENCACCINI Lorella	50,00	%

Valore finale di stima: **€ 2.831,00**

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In riferimento:
- al primo lotto si ribadisce la necessità della variazione catastale, per allineare i subalterni come da planimetrie allegate all'atto di acquisto;
- al secondo lotto si pone in vendita solo la nuda proprietà e si ribadisce la necessità di demolire quanto realizzato abusivamente;

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.

Cisterna di Latina, li 25/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Gaeta Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - FABBRICATO VISTO DA GOOGLE MAPS ALL. A 01 (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - STRALCIO DI MAPPA (ALL. B 01) DOC_1913873320 (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 02 DOC_1913870321 (ALL. B 02) VISURA (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03 PLN_231077383_2 (ALL.B 03) (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04 PLN_236108655_1 (ALL.B 04) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 05 ELENCO IMMOBILI (ALL. B.05) DOC_1947799485 (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01 atto del 2004 Quattrociocchi (ALL.C 01) (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01 atto del 2008 (ALL.C 02) (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 MODELLO-ACCESSO-ATTI (ALL.D 01) (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 RISPOSTA PEC DEL 30.12.2025 (ALL. D 02) (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ALL. E 01) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 PTPR Tavola A (ALL. F 01) (Aggiornamento al 09/02/2026)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 02 PTPR Tavola B (ALL. F 02) (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03 PTPR Tavola C (ALL. F 03) (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 05 PRG Tav_5_B (ALL. F 05) (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 06 legenda Tav_5A_anno_1973 (ALL.F 06) (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 07 norme-tecniche-attuazione di PRG (ALL.F 07) (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 DOMANDA DI SANATORIA (ALL. G 01) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 RICHIESTA INTEGRAZIONE (ALL.G 02) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 n.265 - DETERMINA AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO (ALL.G 03) (Aggiornamento al 31/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 Denuncia del pozzo (ALL.G. 04) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 COLLAUDO STRUTTURALE (ALL. G 05) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dell'immobile (ALL. H 01) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (ALL. L 01) (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI (ALL. N 01) (Aggiornamento al 10/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 06 VISURA [redacted] (ALL.B 06) DOC_1957802412 (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 ELENCO FORMALITA' (ALL. C 03) DOC_1957724996 (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 DOC_1957725603 (ALL. C 04) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 DOC_1957725600 (ALL. C.05) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 DOC_1957725601 (ALL.C.06) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 DOC_1957725598 (ALL. C 07) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 DOC_1957725602 (ALL. C 08) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 DOC_1957725602 (ALL C.09) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 DOC_1957725607 (ALL.C 10) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 DOC_1957725597 (ALL C 11) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 DOC_1957725597 (ALL C 12) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 DOC_1957725606 (ALL.C 13 (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 DOC_1957725606 (ALL. C 14) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15 DOC_1957725605 (ALL. C 15) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16 DOC_1957725589 (ALL. C 16) (Aggiornamento al 11/02/2026)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

- ✓ N° 1 Altri allegati - 17 DOC_1957725591 (ALL. C 17) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18 DOC_1957725590 (ALL. C 18) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19 DOC_1957725594 (ALL. C 19) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20 DOC_1957725596 (ALL. C 20) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21 DOC_1957725595 (ALL. C 21) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22 DOC_1957725581 (ALL C 22) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23 DOC_1957725585 (ALL. C 23) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24 DOC_1957725586 (ALL. C 24) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25 DOC_1957725592 (ALL. C 25) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 26 DOC_1957725583 (ALL. C 26) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27 DOC_1957725593 (ALL. C 27) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 28 DOC_1957725588 (ALL. C 28) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 29 DOC_1957725584 (ALL. C 29) (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2
- ✓ N° 1 Google maps - 01 FABBRICATO VISTO DA GOOGLE MAPS (ALL. A 01) (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 01 Visura storica DOC_1913867890 (ALL. B 01) (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02 STRALCIO DI MAPPA (ALL. B 02) (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03 Elaborato Planimetrico (ALL. B 03) (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04 Elenco subalterni EPA001 (ALL. B 04) (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 05 Planimetria immobile PLN_231077383_1 (ALL. B 05) (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 06 confinanti (ALL. B 06) DOC_1960551720 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 07 confinanti (ALL. B 07) DOC_1960548741 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 07 confinanti (ALL. B 08) DOC_1960548741 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01 14757CopiaConforme (ALL. C 01) (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 Elenco ispezioni (ALL. C 02) DOC_1960563864 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 (ALL. C 03) DOC_1960983604 (Aggiornamento al 18/02/2026)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 ACCESSO-ATTI (ALL. D 01) (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 01 (ALL.E01) FOTO (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. F 01) PTPR Tavola A Foglio 51 Part. 2101 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 (ALL. F 02) PTPR Tavola B Foglio 51 Part. 2101 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 (ALL. F 03) PTPR Tavola C Foglio 51 Part. 2101 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 (ALL. F 04) PTPR Tavola D Foglio 51 Part. 2101 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 01 Licenza (ALL. G 01) (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 02 (ALL. G 02) PROGETTO (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 03 (ALL.G 03) Collaudo (Aggiornamento al 09/12/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 04 (ALL. G 04) istanza-Abitabilità (Aggiornamento al 09/12/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. H 01) IMMOBILE FOGLIO 51 PART.2101 - C.E.1962 (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 (ALL. H 02) IMMOBILE FOGLIO 51 PART.2101 - RILIEVO (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. L 01) APE VIA CARANO (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. M 01) Calcolo Età Anagrafica dalla Data di Nascita o dal Codice Fiscale (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 (ALL. M 02) Tabelle Coefficienti Usufrutto e Nuda Proprietà 2026 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 (ALL. M 03) Calcolo Usufrutto e Nuda Proprietà 2026 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. N. 01) OMI Geopoi (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ Altri allegati - LOTTO 3
- ✓ N° 1 Google maps - 01 (ALL. A 01) Immagine da GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 23/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 (ALL. B 01) STRALCIO DI MAPPA DOC_1913871201 (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 02 (ALL. B 02) VISURA DOC_1913865060 (Aggiornamento al 28/10/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03 (ALL. B 03) confinante 2102 DOC_1962039188 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 04 (ALL. B 04) confinante 554 DOC_1962040482 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 05 (ALL. B 05) confinante 281 DOC_1962041493 (Aggiornamento al 20/02/2026)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 06 (ALL. B 06) confinante 2149 DOC_1962042613 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 07 (ALL. B 07) confinante 158 DOC_1962037702 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. C 01) elenco formalità DOC_1962044703 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 (ALL. C 02) DOC_1962048586 (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. D 01) Istanza Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 01 (ALL. E 01) FOTO DEL LOTTO (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. F 01) PTPR Tavola A Foglio 51 Part. 2103 (Aggiornamento al 21/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 (ALL. F 02) PTPR Tavola B Foglio 51 Part. 2103 (Aggiornamento al 21/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 (ALL. F 03) PTPR Tavola C Foglio 51 Part. 2103 (Aggiornamento al 21/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 (ALL. F 04) PTPR Tavola D Foglio 51 Part. 2103 (Aggiornamento al 21/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. M 01) Istat - Rivaluta (Aggiornamento al 21/02/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 02 CDU (Aggiornamento al 23/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 (ALL. N 01) OMI LT 2006 (Aggiornamento al 20/02/2026)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo Abitazione al piano primo posto a destra della scala di accesso e del prospetto principale, facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra (Piano Rialzato e Primo) e uno seminterrato (All. E 01-02). Per la palazzina edificata abusivamente è stato richiesta sanatoria edilizia in base alla legge 47/85 depositata al comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** prot. n°**** Omissis **** (All. G 01). In data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis **** (All. G 02) il tecnico Arch. **** Omissis **** istruttore della pratica di sanatoria ha chiesto integrazione agli incartamenti depositati. I proprietari dello stabile non hanno mai integrato quanto richiesto come indicato nella PEC inviata al mio indirizzo in data **** Omissis **** (All. D 02). In ogni caso dal sopralluogo è emerso che le opere relative allo scarico, richieste nell'integrazione sono state realizzate ed è stato ritirato dal condominio il provvedimento di cui Autorizzazione allo scarico in sub-irrigazione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (All. G 03). Per il fabbricato è stato depositato anche denuncia al pozzo (All. G 04). Il fabbricato è ubicato in **** Omissis **** Via **** Omissis **** al numero civico **** Omissis ****. Al fabbricato si accede sia da Via **** Omissis **** al civico **** Omissis ****, (All. E 01-02) sia da stradina laterale privata con accesso sempre da via **** Omissis **** (All. E 03-04-05). Il fabbricato è dotato di ampia corte condominiale, in ottimo stato di manutenzione, nella quale è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 06-07-08-09-10-11-12-13). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile pignorato è ubicato, al piano primo int.3 ossia quello posto al secondo livello immediatamente a destra della scala di accesso percorsa in senso antiorario. Lo stesso è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 14-15-16-17) di mq. 38,81, da questo ambiente si passa al balcone (All. E 32) di mq.6,00 e al disimpegno della zona notte (All. E 18-19-20) di mq. 5,35. Nel disimpegno c'è l'ingresso per il ripostiglio (All. E 21) di mq.1,44, la camera 1 (All. E 22-23) di mq.15,37, la camera 2 (All. E 30 -31) di mq.15,80, il bagno (All. E 26-27- 28- 29) di mq.9,01. La camera 1 è servita da balcone (All. E 24-25) di mq.7,04. Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura, la porta di ingresso, posta nelle scale condominiali, è di tipo blindato. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 103,86, per una superficie a balconi di mq. 13,06. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 107,13. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,95. L'immobile non è dotato di gas metano. Il riscaldamento è assicurato da termocamino e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti, mentre l'acqua calda sanitaria è da boiler elettrico posto nel ripostiglio del bagno . Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente. La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) ha cambiare la disposizione interna dell'immobile rispetto a quanto depositato nell'accatastamento. L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07) Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente esclusivamente dalla richiesta a sanatoria (All. G 01), richiesta di integrazione (All. G 02), autorizzazione allo scarico (All. G 03), denuncia del pozzo (All. G 04) e collaudo strutturale (All. G 05). Catastalmente l'immobile è erroneamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 51, part.83 sub 4 (All. B 03) al posto del sub.5 (All. B 04). E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km. Il lotto come

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha tre accessi carrabili di cui uno su via isole in corrispondenza del civico n.5 e due su strada privata con accesso da via isole. Si precisa che l'accatastamento dell'immobile è da ripresentare in quanto non corrisponde né allo stato dei luoghi né al subalterno assegnato che rispetto all'atto di compravendita risulta invertito con la proprietà confinante insistente sullo stesso piano, dell'immobile speculare. Per l'impianto idrico l'immobile è allacciato al pozzo condominiale (All. G 04). Il contatore ENEL è posizionato nell'ingresso androne del fabbricato a piano terra. 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. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'area condominiale può essere in parte utilizzata a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 83, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata per la presenza del Fosso Spaccasassi E2 art.25 (all. F 05 -06 -07)

Prezzo base d'asta: **€ 135.266,75**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011
Lotto 2 Abitazione è del tipo a villetta disposta su due piani fuori terra al piano terra è la zona giorno al piano primo la zona notte. (All. E 01-02). Il fabbricato fu costruito con C. E. del **** Omissis **** (All. G 01-02) ed era costituito da un unico piano su vespaio con tetto piano e cordolo di circa cm.40,0. Detto fabbricato fu collaudato in data **** Omissis **** (All. G 03) ed ha ottenuto, inoltre, permesso di abitabilità (All. G 04) in data **** Omissis ****. Successivamente, approssimativamente tra il 2013 e il 2016 (dimostrazione con Google Maps e accatastamento depositato) il fabbricato, ha subito, abusivamente, una sostanziale manutenzione, consistente nella demolizione dei solai e la trasformazione dell'ultimo solaio da solaio piano a tetto a falde, cambiando di fatto l'immobile in unità completamente diversa da quanto concessionato e come attualmente si presenta. Il fabbricato è privo di autorizzazione allo scarico e di denuncia del pozzo. L'immobile è ubicato in Aprilia (LT) Via Carano al numero civico 18. Al compendio si accede sia da cancello pedonale sia da cancello carrabile che introduce nel cortile utilizzato anche come area a parcheggio (All. E 01-02- 03). Nell'ampia corte (All. E 05), in ottimo stato di manutenzione, è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 04). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 6-7-8) di mq. 46,66, da questo ambiente si passa al disimpegno (All. E 9), al bagno (All. E 10-11) di mq. 4,49 e al ripostiglio (All. E 12) di mq.1,60. In questo ambiente è posizionata la scala in legno di accesso al secondo livello sottotetto dove è predisposta la zona notte (All. E 13-14). Nel piano primo sottotetto, allo smonto della scala è il disimpegno (All. E 15-16) di mq. 7,76 dove sono gli ingressi ai ripostigli di mq. 7,31 (All. E 15-16), la camera 1 di mq. 13,92 (All. E 17-18-19), la camera 3 di mq. 6,26 (All. E 20-21-22) e la camera 2 di mq. 13,43 (All. E 23-24). Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura protetti da persiane in ferro del tipo blindato, la porta di ingresso è di tipo blindato, protetta all'esterno da zanzariera. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 135,50 disposta su due piani. La corte pertinenziale di cui al foglio 51 part. 2101 sub.1 è di mq.290,00. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 142,31. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,70 al

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

piano terra, mentre al piano sottotetto l'altezza media è di ml.1,75. L'immobile è dotato di gas metano con misuratore posto sulla recinzione al lotto (All. E 28). Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurato da caldaia a gas alimentata a metano e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti. E' inoltre presente stufa a pellet nella zona giorno, e condizionatore nella camera 2 al Piano Primo. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente. La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) non è conforme nemmeno all'accatastamento depositato in data 20/06/2013 (All. B 05). L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998; 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07) Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente nella licenza edilizia rilasciata il 29/01/1962 (All. G 01) tavola di progetto allegato alla licenza edilizia (All. G 02), collaudo dell'opera (All. G 03), istanza di agibilità (All. G 04). Attualmente l'immobile è di in proprietà del Sig.**** Omissis **** in funzione della nuda proprietà, mentre l'usufrutto è in capo alla madre Sig. **** Omissis **** che risiede nell'immobile. E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km. Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha sia accesso carrabile che pedonale su via Carano n.18. Le opere abusive realizzate sono consistenti essenzialmente in opere strutturali che non possono essere sanate se non previo ripristino dello stato dei luoghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata per la presenza del Fosso Spaccasassi E2 art.25 (all. F 05 -06 -07)

Prezzo base d'asta: **€ 52.476,81**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011
Lotto di terreno con accesso da stradina privata su via Carano posta tra il n. civico 18 e il 16 (All. F.01). Detto lotto ha catastalmente una superficie di mq. 2831,00 ed è seminativo (All. F.02-03-04-05-06), mentre catastalmente è del tipo a vigneto. Nella stima si terra conto dell'attuale coltura. Il terreno è prevalentemente pianeggiante e non è dotato di servizi, quali pozzo ed energia elettrica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 2103, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area del terreno rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Paesaggio agrario di valore Rispetto alla tav. B (all. F 02) 2 . c058 _001 136 e 142 D. Lgvo. 42/2004 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 3. Sistema agrario a carattere permanente Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 4. Osservazioni preliminari su temi specifi ci proposti dai Comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata per la presenza del Fosso Spaccasassi E2 art.25 (all. F 05 -06 -07). Vedi inoltre CDU (ALL. M 02)

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

Prezzo base d'asta: **€ 2.831,00**

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 274/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.266,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Isole,5, 04011, scala unica, interno 3, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 83, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	107,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta internamente in ottimo stato di conservazione a differenza dell'esterno che ha necessità di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Abitazione al piano primo posto a destra della scala di accesso e del prospetto principale, facente parte di un fabbricato di due piani fuori terra (Piano Rialzato e Primo) e uno seminterrato (All. E 01-02). Per la palazzina edificata abusivamente è stato richiesta sanatoria edilizia in base alla legge 47/85 depositata al comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** prot. n°**** Omissis **** (All. G 01). In data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis **** (All. G 02) il tecnico Arch. **** Omissis **** istruttore della pratica di sanatoria ha chiesto integrazione agli incartamenti depositati. I proprietari dello stabile non hanno mai integrato quanto richiesto come indicato nella PEC inviata al mio indirizzo in data **** Omissis **** (All. D 02). In ogni caso dal sopralluogo è emerso che le opere relative allo scarico, richieste nell'integrazione sono state realizzate ed è stato ritirato dal condominio il provvedimento di cui Autorizzazione allo scarico in sub-irrigazione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (All. G 03). Per il fabbricato è stato depositato anche denuncia al pozzo (All. G 04). Il fabbricato è ubicato in **** Omissis **** Via **** Omissis **** al numero civico **** Omissis ****. Al fabbricato si accede sia da Via **** Omissis **** al civico **** Omissis ****, (All. E 01-02) sia da stradina laterale privata con accesso sempre da via **** Omissis **** (All. E 03-04-05). Il fabbricato è dotato di ampia corte condominiale, in ottimo stato di manutenzione, nella quale è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 06-07-08-09-10-11-12-13). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile pignorato è ubicato, al piano primo int.3 ossia quello posto al secondo livello immediatamente a destra della scala di accesso percorsa in senso antiorario. Lo stesso è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 14-15-16-17) di mq. 38,81, da questo ambiente si passa al balcone (All. E 32) di mq.6,00 e al disimpegno della zona notte (All. E 18-19-20) di mq. 5,35. Nel disimpegno c'è l'ingresso per il ripostiglio (All. E 21) di mq.1,44, la camera 1 (All. E 22-23) di mq.15,37, la camera 2 (All. E 30 -31) di mq.15,80, il bagno (All. E 26-27- 28- 29) di mq.9,01. La camera 1 è servita da balcone (All. E 24-25) di mq.7,04. Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura, la porta di ingresso, posta nelle scale condominiali, è di tipo blindato. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 103,86, per una superficie a balconi di mq. 13,06. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 107,13. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,95. L'immobile non è dotato di gas metano. Il riscaldamento è assicurato da termocamino e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti, mentre l'acqua calda sanitaria è da boiler elettrico posto nel ripostiglio del bagno . Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente. La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) ha cambiare la disposizione interna dell'immobile rispetto a quanto depositato nell'accatastamento. L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 - 06 -07) Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente esclusivamente dalla richiesta a sanatoria (All. G 01), richiesta di integrazione (All. G 02), autorizzazione allo scarico (All. G 03), denuncia del pozzo (All. G 04) e collaudo strutturale (All. G 05). Catastalmente l'immobile è erroneamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 51, part.83 sub 4 (All. B 03) al posto del sub.5 (All. B 04). E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km. Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha tre accessi carrabili di cui uno su via isole in corrispondenza del civico n.5 e due su strada privata con accesso da via		

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

	isole. Si precisa che l'accatastamento dell'immobile è da ripresentare in quanto non corrisponde né allo stato dei luoghi né al subalterno assegnato che rispetto all'atto di compravendita risulta invertito con la proprietà confinante insistente sullo stesso piano, dell'immobile speculare. Per l'impianto idrico l'immobile è allacciato al pozzo condominiale (All. G 04). Il contatore ENEL è posizionato nell'ingresso androne del fabbricato a piano terra. 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. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'area condominiale può essere in parte utilizzata a parcheggio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.476,81

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA CARANO 18, 04011		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 2101, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 1	**Superficie**	142,31 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso è in ottimo stato di manutenzione sia esternamente che internamente.		
Descrizione:	Lotto 2 Abitazione è del tipo a villetta disposta su due piani fuori terra al piano terra è la zona giorno al piano primo la zona notte. (All. E 01-02). Il fabbricato fu costruito con C. E. del **** Omissis **** (All. G 01-02) ed era costituito da un unico piano su vespaio con tetto piano e cordolo di circa cm.40,0. Detto fabbricato fu collaudato in data **** Omissis **** (All. G 03) ed ha ottenuto, inoltre, permesso di abitabilità (All. G 04) in data **** Omissis ****. Successivamente, approssimativamente tra il 2013 e il 2016 (dimostrazione con Google Maps e accatastamento depositato) il fabbricato, ha subito, abusivamente, una sostanziale manutenzione, consistente nella demolizione dei solai e la trasformazione dell'ultimo solaio da solaio piano a tetto a falde, cambiando di fatto l'immobile in unità completamente diversa da quanto concessionato e come attualmente si presenta. Il fabbricato è privo di autorizzazione allo scarico e di denuncia del pozzo. L'immobile è ubicato in Aprilia (LT) Via Carano al numero civico 18. Al compendio si accede sia da cancello pedonale sia da cancello carrabile che introduce nel cortile utilizzato anche come area a parcheggio (All. E 01-02- 03). Nell'ampia corte (All. E 05), in ottimo stato di manutenzione, è ubicato l'accesso al fabbricato (All. E 04). La corte del lotto è completamente recintata su tutti i lati. L'immobile è costituito da ampio soggiorno/cucina (ALL. E 6-7-8) di mq. 46,66, da questo ambiente si passa al disimpegno (All. E 9), al bagno (All. E 10-11) di mq. 4,49 e al ripostiglio (All. E 12) di mq.1,60. In questo ambiente è posizionata la scala in legno di accesso al secondo livello sottotetto dove è predisposta la zona notte (All. E 13-14). Nel piano primo sottotetto, allo smonto della scala è il disimpegno (All. E 15-16) di mq. 7,76 dove sono gli ingressi ai ripostigli di mq. 7,31 (All. E 15-16), la camera 1 di mq. 13,92 (All. E 17-18-19), la camera 3 di mq. 6,26 (All. E 20-21-22) e la camera 2 di mq. 13,43 (All. E 23-24). Gli infissi sono in legno tanganica con doppio vetro a taglio termico di buona fattura protetti da persiane in ferro del tipo blindato, la porta di ingresso è di tipo blindato, protetta all'esterno da zanzariera. L'impianto elettrico, idrico e termico sono posti sottotraccia, ma non ci sono i certificati in base alla L.37/08. Il tutto per una superficie coperta di mq. 135,50 disposta su due piani. La corte pertinenziale di cui al foglio 51 part. 2101 sub.1 è di mq.290,00. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 142,31. L'altezza interna dell'immobile è di ml. 2,70 al piano terra, mentre al piano sottotetto l'altezza media è di ml.1,75. L'immobile è dotato di gas metano con misuratore posto sulla recinzione al lotto (All. E 28). Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurato da caldaia a gas alimentata a metano e piastre in alluminio poste in tutti gli ambienti. E' inoltre presente stufa a pellet nella zona giorno, e condizionatore nella camera 2 al Piano Primo. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono del tipo tamburato in noce tanganica, con colorazione naturale. Tutte le finiture sono in ottimo stato di manutenzione e presuppongono una ristrutturazione recente. La recente ristrutturazione come si evince dall'elaborato grafico (All. H01) non è conforme nemmeno all'accatastamento depositato in data 20/06/2013 (All. B 05). L'area sul quale sorge il fabbricato rispetto al P.T.P.R. È così ubicato: Rispetto alla tav. A (all. F 01) 1. Fascia		

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

	di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua; 2. Proposte comunali del PTPR vigente; 3. Paesaggio degli insediamenti urbani Rispetto alla tav. B (all. F 02) 4. c058 _001 c)corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98 Rispetto alla tav. C. (all. F 03) 5. tessuto urbano Rispetto alla tav. D. (all. F 04) 6. inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett. a) e b) D. Lgvo. 42/2004 art.22 L.R. 24/1998; 7. osservazioni preliminari proposte dai comuni Urbanisticamente nel PRG è ubicato in zona Agricola vincolata E2 art.25 (all. F 05 -06 -07) Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Aprilia la documentazione di archivio è consistente nella licenza edilizia rilasciata il 29/01/1962 (All. G 01) tavola di progetto allegato alla licenza edilizia (All. G 02), collaudo dell'opera (All. G 03), istanza di agibilità (All. G 04). Attualmente l'immobile è di in proprietà del Sig.**** Omissis **** in funzione della nuda proprietà, mentre l'usufrutto è in capo alla madre Sig. **** Omissis **** che risiede nell'immobile. E' in una posizione ottimale rispetto al centro di Aprilia circa 5, 0 Km. E alle principali vie di scorrimento S.S. 148 Pontina circa 5, 0 Km. Il lotto come mostrato nella documentazione fotografica è completamente recintato su tutti i lati, ed ha sia accesso carrabile che pedonale su via Carano n.18. Le opere abusive realizzate sono consistenti essenzialmente in opere strutturali che non possono essere sanate se non previo ripristino dello stato dei luoghi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla madre del debitore sig.**** Omissis **** usufruttuaria dell'intero immobile.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.831,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 2103, Qualità Vigneto	**Superficie**	2831,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in ottimo stato di manutenzione, pulito e curato anche se al momento del sopralluogo non era presente alcuna coltura.		
Descrizione:	Lotto di terreno con accesso da stradina privata su via Carano posta tra il n. civico 18 e il 16 (All. F.01). Detto lotto ha catastalmente una superficie di mq. 2831,00 ed è seminativo (All. F.02-03-04-05-06), mentre catastalmente è del tipo a vigneto. Nella stima si terra conto dell'attuale coltura. Il terreno è prevalentemente pianeggiante e non è dotato di servizi, quali pozzo ed energia elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA ISOLE,5, 04011, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 16/09/2024
  Reg. gen. 23052 - Reg. part. 18013
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.586,55 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 17/11/2025
  Reg. gen. 30144 - Reg. part. 22584
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 23052/18013, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 ERA STATO IDENTIFICATO COME UBICATO NEL COMUNE LATINA, ANZICHE' CORRETTAMENTE NEL COMUNE DI APRILIA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 2 3052/18013. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CARANO 18, 04011

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 16/09/2024
  Reg. gen. 23052 - Reg. part. 18013
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.586,55 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 17/11/2025
  Reg. gen. 30144 - Reg. part. 22584
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 23052/18013, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 ERA STATO IDENTIFICATO COME UBICATO NEL COMUNE LATINA, ANZICHE' CORRETTAMENTE NEL COMUNE DI APRILIA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 2 3052/18013. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CARANO S.N.C., 04011

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 16/09/2024
  Reg. gen. 23052 - Reg. part. 18013
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 145.586,55 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a LATINA il 17/11/2025
  Reg. gen. 30144 - Reg. part. 22584
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 23052/18013, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 ERA STATO IDENTIFICATO COME UBICATO NEL COMUNE LATINA, ANZICHE' CORRETTAMENTE NEL COMUNE DI APRILIA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 16/09/2024 AI NN. 2 3052/18013. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Firmato Da: ANNA DI GAETA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e296a6619562c523a2f14b924562123