

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonietti Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2017 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 167.289,28</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



## INCARICO

---

In data 08/02/2019, il sottoscritto Arch. Antonietti Alessio, con studio in Piazzale Natale Prampolini, 1 - 04100 - Latina (LT), email alessioantonietti@gmail.com, PEC alessio.antonietti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Fumaiolo n.17, piano seminterrato (Coord. Geografiche: latitudine 41.633782, longitudine 12.613352)

## DESCRIZIONE

---

La villetta unifamiliare è collocata nell'area del Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi sul versante NORD-OVEST del Comune di Aprilia(LT) immersa nel sistema di alto valore naturalistico dei fossati e della macchia mediterranea, in prossimità della viabilità SS.148 Pontina arteria di collegamento con i centri urbani di Roma e Latina.

L'immobile sviluppato in un'unico piano seminterrato con accesso per mezzo di rampa da via Fumaiolo, presenta locali abitativi ampi e ben illuminati: soggiorno pranzo, n.3 camere da letto , bagno e disimpegno.

La superficie utile rilevata è pari a circa 171,70mq. in quanto è stata ampliata abusivamente. In particolare sono da evidenziare i seguenti abusi: sul fronte NORD è stato tamponato il portico che attualmente è adibito a cucina ed ingresso; sul fronte SUD a ridosso della muratura controterra in corrispondenza delle intercapedini sono stati realizzati il wc, il guardaroba ed ampliata una camera.

Inoltre sul versante NORD-EST non è stato riscontrato il ripostiglio esterno che molto probabilmente è stato demolito.

Riguardo lo stato di regolarità urbanistica dalla documentazione esaminata risultano presentate n.2 istanze di sanatoria (in osservanza della L.724/1994) prot.n.7794,7795 il giorno 25.02.1995 per le quali il Comune di Aprilia non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria, e successivamente è stata presentata la D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 di fusione delle due unità immobiliari.

Dalle verifiche effettuate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985, gli abusi riscontrati in difformità rispetto all'ultima dichiarazione edilizia D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 non sono sanabili pertanto si deve ripristinare l'immobile allo stato dichiarato.

Il lotto di terreno, a destinazione di PRG vigente E1 Agricola, su cui è realizzato l'immobile ha una superficie lorda di 1.187mq. di cui parte adibito a giardino ed in parte a rampa di accesso e area pavimentata di parcheggio.

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è discreto, l'interno è da ristrutturare, mentre il cortile, in stato di abbandono, deve essere sistemato adeguatamente.

La zona dove è collocato l'immobile non presenta servizi nelle immediate vicinanze ma in località Casalazzara, distante circa 2 km, sono presenti esercizi commerciali come supermercati, alimentari, bar e una chiesa. I centri urbani di Campoleone, Ardea ed Aprilia facilmente raggiungibili e distanti circa 4-6 km , dispongono di servizi primari e secondari quali: stazione ferroviaria, uffici postali, uffici amministrativi,ipermercati, esercizi commerciali e terziari, parchi pubblici ed impianti sportivi.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Fumaiolo n.17, piano seminterrato

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex art.567 c.p.c., agli atti della procedura prodotta dall'avv. Daria Zappone notaio di Roma in data 21/07/2017, esaminata dal sottoscritto risulta completa e regolare ma non è aggiornata.

Pertanto il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di aggiornamento n.T370061 del 21.07.2020 di tipo sintetico delle formalità pregiudizievoli che allega alla presente CTU.

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 07.08.2020 il sottoscritto si recava presso l'ufficio di stato civile del Comune di Roma per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio dell'anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dei coniugi esecutati che hanno contratto matrimonio il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui si evidenzia la dizione "annotazioni marginali: nessuna", pertanto il regime patrimoniale è di Comunione legale dei beni.

Da rilevare che l'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come annotato dal Certificato di morte in conformità alle risultanze dell'Atto di morte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che il sottoscritto ha acquisito in data 07.07.2020 presso l'Ufficio di stato civile del Comune di Aprilia(LT).

Copia degli atti in questione vengono allegati alla presente CTU.



## CONFINI

Dalle risultanze catastali ovvero l'estratto di mappa e le visure catastali delle particelle adiacenti all'immobile pignorato risultano i seguenti confinanti:

- lato NORD : fosso, la part.185 intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- lato OVEST : la part.185 intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part.117;
- lato SUD: strada consortile via Fumaiolo, la part.159 intestata ai Sigg.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part.117, part.118.
- lato EST: la part.159 intestata ai Sigg.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part.118.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,25 mq	142,50 mq	1,00	142,50 mq	2,80 m	seminterrato
Porticato	37,35 mq	37,35 mq	0,30	11,21 mq	2,60 m	seminterrato
Ripostiglio	3,65 mq	5,12 mq	0,20	1,02 mq	2,20 m	seminterrato
Cortile	1002,03 mq	1002,03 mq	0,02	20,04 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>174,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>174,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza considerata è quella di ripristino allo stato dichiarato dalla D.I.A. prot. n.54879 presentata il 02.12.2004 al Comune di Aprilia(LT), in quanto le opere abusive realizzate che hanno comportato l'aumento di superficie dell'immobile non sono sanabili ed il ripostiglio esterno non è stato possibile rilevarlo perchè probabilmente demolito.

L'altezza media rilevata dell'abitazione è di circa 2,80m. a differenza della ultima dichiarazione D.I.A. che riporta una altezza di 3,00m.

Dall'elaborato di progetto allegato alla D.I.A. risultano le seguenti superfici utili di progetto:

Soggiorno/cucina = 45,41mq.

Letto = 23,62mq.

Letto = 14,63q.

Letto = 19,25mq.

WC = 11,41mq.

Disimpegno= 10,20mq.

Totale Superficie Utile Residenziale = 124,25mq.



Ripostiglio esterno = 3,65mq.  
 Veranda (portico) = 37,37mq.  
 Totale Superficie Utile Non Residenziale = 41,02mq.

La Superficie Coperta Residenziale = 142,50 mq.  
 La Superficie Coperta Non Residenziale Ripostiglio esterno = 5,12 mq.  
 La Superficie Coperta Non Residenziale Intercapedine = 21,09 mq.  
 L'intercapedine non viene considerata nella consistenza in quanto ricopre il ruolo tecnico di separazione ventilata dei locali abitativi dal muro controterra.

La superficie convenzionale del cortile che in parte consiste nella rampa e in parte è adibito a giardino viene considerata con un coefficiente pari al 2%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/2005 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 187 mq Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 21/02/2005 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 21/02/2005 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 29/11/2005 al 05/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 05/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 187 mq Rendita € 464,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 187 mq Rendita € 464,81 Piano S1



I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il certificato di morte in conformità alle risultanze dell'Atto di morte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato al sottoscritto in data 07.07.2020 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Aprilia (LT), viene allegato alla presente CTU.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	325	4		A3	3	7,5	187 mq	464,81 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo effettuato il giorno 09.07.2020 lo scrivente ha riscontrato delle difformità catastali dello stato attuale dell'immobile rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti.

Si è reso necessario quindi rilevare dimensionalmente l'immobile ed elaborare graficamente la Tav.2 "Difformità catastali" dove con il metodo della sovrapposizione si evidenziano le seguenti difformità:

- tamponatura del portico sul fronte NORD a realizzare i due nuovi locali della cucina e l'ingresso;
- diverso posizionamento della partizione della camera da letto con il vano intercapedine sul versante SUD;
- apertura della parete divisoria del disimpegno con l'intercapedine ad aumentare la superficie del disimpegno;
- realizzazione in corrispondenza dell'intercapedine dei due locali WC e guardaroba sul versante SUD;
- realizzazione di un ripostiglio con accesso dall'esterno sul fronte OVEST a ridosso della rampa.

Tali difformità riscontrate hanno comportato l'incremento del numero dei vani e della superficie abitativa senza autorizzazione edilizia.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto sulla sanabilità delle opere realizzate abusivamente come viene illustrato nel capitolo Regolarità edilizia, considerato che non sono sanabili, si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità degli elaborati grafici dell'ultima dichiarazione edilizia.

## STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato il giorno 09.07.2020 si sono rilevate le seguenti condizioni dello stato conservativo:

ESTERNO



- paramento del fabbricato, intonaci e tinteggiatura in buone condizioni ;
- infissi esterni in legno in sufficienti condizioni;
- pavimentazione della terrazza di copertura non praticabile parzialmente danneggiata;
- ripostiglio esterno demolito;
- murature in blocchi di tufo della recinzione e del parapetto della terrazza di copertura non intonacate e parzialmente danneggiate;
- fitta vegetazione infestante dell'area cortilizia specialmente sul fronte NORD e NORD-EST che ha reso impossibile ispezionarne il confine.

#### INTERNO

- intonaci delle pareti e dei soffitti dei locali abitativi in buone condizioni integri e tinteggiati;
- fenomeni di degrado del soffitto in corrispondenza del locale intercapedine dovuto a probabile infiltrazione dalla copertura;
- rivestimento del WC della camera parzialmente danneggiato;
- rivestimento del Bagno in marmo integro ma da ripulire;
- pavimentazione di marmo in buone condizioni
- infissi di porte interne in buone condizioni , da recuperare una mostrina di una porta delle camere;
- impianto elettrico danneggiato e non a norma di legge;
- impianto termico con caldaia ed elementi radianti in assenza di libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica come previsto dalle norme di legge sull'A.P.E.

#### PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto della procedura è inserito nel "Consorzio Casalazzara - "Sassi Rossi" con sede in via Fumaiolo n.12 ad Aprilia(LT), costituito già in data 23.09.1976 presso il notaio Vittorio Quaranta di Roma Rep.n.13211 Racc.n.2163 con lo scopo di realizzare "opere di miglioramento (strade, approvvigionamento idrico, ecc...)", e successivamente ha assunto la configurazione di "Nucleo Spontaneo di Insediamento Urbano" ed è stato censito dal Comune di Aprilia come Nucleo Sassi-Rossi in applicazione delle Leggi 47/85 e 724/94 relative al recupero urbano.

Il Consorzio è regolato dallo Statuto consortile approvato in data 23.09.1976, e del quale con l'Assemblea Straordinaria dei soci del 10.06.2007 sono stati approvati gli articoli integrativi.

Copia della documentazione acquisita dall'amministrazione viene allegata alla presente CTU.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Aprilia non sono state rilevate servitù, censi , livelli ed usi civici pertinenti l'area di realizzazione dell'immobile pignorato.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dall'esame della documentazione di integrazione all'istanza di condono edilizio prot.n.7794/95, acquisita dall'Ufficio Condono con prot.n.54881 del 02.12.2004, si rileva la Perizia Giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere del fabbricato e la Certificazione di idoneità statica del fabbricato in relazione alla sua attuale destinazione d'uso redatte del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si ricavano le seguenti informazioni sulle caratteristiche costruttive e strutturali dell'immobile:





- struttura portante in blocchetti di tufo , di spessore 30 cm. , realizzata su fondazione continua in cordolo di c.a.;
- solaio in laterocemento (travetti e pignatte) fungente anche da copertura a terrazza impermeabilizzata non praticabile;
- piattabande realizzate in c.a. gettato in opera;
- cornice decorativa in tegole portoghesi.

Durante il sopralluogo effettuato il giorno 09.07.2020 il sottoscritto ha rilevato fotograficamente e dimensionalmente l'immobile e annotato le caratteristiche, la qualità e lo stato di manutenzione. In particolare si evidenzia uno stato di degrado diffuso delle rifiniture e di abbandono che richiedono un intervento di ristrutturazione.

Le particolari caratteristiche riscontrate sono le seguenti:

- Esposizione sul lato NORD-OVEST soggiorno e camera letto, NORD-EST portico , SUD-EST camere letto e bagno;
- tinteggiatura delle pareti in varie colorazioni : soggiorno nero, cucina in colore grigio, camera letto rosso, bagno colore bianco
- tinteggiatura di tutti i soffitti di colore bianco;
- cucina realizzata abusivamente con tamponatura del porticato/veranda;
- pavimentazione di tutti i locali in marmo chiaro;
- rivestimenti del bagno in marmo chiaro;
- serramenti in legno con persiane in pvc ed inferriate in acciaio;
- porte in legno tamburato verniciate in colore beige;
- impianto idrico-sanitario funzionante, elettrico visibilmente danneggiato, riscaldamento con caldaia posta nel locale ripostiglio esterno e termocamino senza libretto di impianto e Attestazioni A.P.E., cucina attrezzata a bombola a gas , forno in cucina con camino esterno;
- portoncino blindato;
- Altezza utile di circa 2,80 m.;
- copertura piana non praticabile pavimentata con betonelle parzialmente danneggiata;
- pavimentazione esterna di accesso in cotto;
- recinzione esterna di confine in blocchi di tufo non intonacati e parzialmente danneggiata.

La villetta è stata realizzata su un terreno a destinazione agricola che sviluppa una superficie lorda totale di 1.187 mq. che comprende la rampa di discesa alla quota di ingresso all'immobile ed il giardino. L'accesso avviene dalla strada via Fumaiolo per mezzo di un'ampio cancello per la rampa ed un cancelletto pedonale in alluminio.

Durante il sopralluogo non è stato riscontrato il ripostiglio esterno che, probabilmente demolito, era collocato sul confine del versante SUD-EST di fatto inaccessibile a causa della fitta vegetazione cresciuta a causa dello stato di abbandono. Il manufatto del ripostiglio dagli elaborati di progetto risulta di dimensioni esterne (2,50m. x 2,05m.) pari ad una superficie coperta di 5,12mq. per un'altezza media di Hm = 2,20m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo effettuato il giorno 09.07.2020 è stato riscontrato che l'immobile pignorato risulta libero da persone, mentre risultano in stato di abbandono il mobilio e le suppellettili degli



esecutati.

Dalle risultanze del Certificato cumulativo acquisito presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Aprilia(LT) in data 07.07.2020 risulta che l'esecutato Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risiede presso l'immobile pignorato e che la sua famiglia anagrafica risulta così composta :

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* atto n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La verifica di registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o di comodato d'uso relativi all'immobile pignorato è stata inviata il 25.06.2020 per mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina - U.T. Team 33.

Alla richiesta protocollata con il n.29236 è stata ricevuta risposta per mezzo PEC il 03.08.2020 che riporto testualmente :

"Con riferimento alla vostra richiesta in oggetto specificata, si informa che dalle interrogazioni effettuate negli archivi informatici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano presentati alla registrazione contratti di locazione e/o comodati d'uso, in qualità di locatore e/o comodante da parte dell'esecutato."

Copia delle documentazioni viene allegata alla presente CTU.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1988 al 21/02/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Pollera notaio di Roma	18/02/1988	55458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	17/03/1988	3341	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2005 al 05/07/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonino Privitera di Roma	21/02/2005	33525	19130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	28/02/2005	3269	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 05/07/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paolo Salaris notaio di Roma	05/07/2007	18564	14040
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	09/07/2007	12995	26480
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;

L'atto di provenienza, Atto di compravendita del notaio Paolo Salaris di Roma stipulato in data 05.07.2007 Rep.n.18564 Racc.n.14040, non è stato ancora depositato nel fascicolo della procedura, pertanto il sottoscritto avendone fatto richiesta per mezzo email inviata il giorno 24.06.2020 allo studio notarile Paolo Salaris, ne ha ricevuto in risposta il giorno 26.06.2020 la copia in formato digitale che allega alla presente CTU.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 21/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 09/07/2007  
 Reg. gen. 9186 - Reg. part. 26481  
 Importo: € 540.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Paolo Salaris notaio di Roma  
 Data: 05/07/2007  
 N° repertorio: 18565  
 N° raccolta: 14041



## Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 20/07/2017  
Reg. gen. 11950 - Reg. part. 16561  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In base ad atto del Tribunale di Latina n.2348/2017 del 07/06/2017
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 28/11/2019  
Reg. gen. 26870 - Reg. part. 19631  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In base ad atto del Tribunale di Latina n.4593/2019 del 07/11/2019

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di aggiornamento n.T370061 del 21.07.2020 di tipo sintetico delle formalità pregiudizievoli che allega alla presente CTU.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Aprilia (LT) è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore a seguito di Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore a seguito di Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980.

Il Regolamento edilizio è stato approvato con decreto interministeriale n.778 del 24/05/1962

In particolare per l'area che interessa l'immobile pignorato la destinazione da PRG vigente è : E1 - Agricola

Essendo l'area del consorzio definito "Nucleo Spontaneo di Insediamento Urbano", con Delibera DCC n.4 del 12.02.2015 è stato perimetrata dal Comune di Aprilia nella Tav.1 di Ridefinizione dei centri abitati del Territorio Comunale come Nucleo "Sassi-Rossi".

La realizzazione del fabbricato interessando un'area soggetta a vincolo idro-geologico ha comportato la richiesta ed il rilascio del nulla osta da parte della Provincia di Latina prot.n.46663 del 23.11.2000.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Relativamente all'immobile pignorato dall'esame dell'atto di provenienza sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- istanza di sanatoria prot.n. 7794 del 25.02.1995 ai sensi della L.724/94 presentata dall'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- istanza di sanatoria prot.n. 7795 del 25.02.1995 ai sensi della L.724/94 presentata dall'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- D.I.A. prot. n.54879 presentata il 02.12.2004 al Comune di Aprilia(LT)dagli allora proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che riguarda la fusione delle n.2 unità immobiliari oggetto delle istanze di condono edilizio prot.n.7794/95 e n.7795/95 presentate ai sensi della L.724/94.

La comunicazione a firma del Direttore dei Lavori di "Completamento dei lavori e dell'attestazione di conformità agli elaborati presentati" relativi alla D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004, acquisita dall'Ufficio Condono del Comune di Aprilia (LT) in data 28.01.2005 con prot.n. 3853, "... comunica che in data 25.01.2005 sono stati ultimati i lavori di cui in oggetto, e certifica che l'avvenuta fusione in unica unità abitativa è conforme all'elaborato grafico ed alla relazione presentati".

In occasione dell'accesso agli atti effettuato il giorno 07.07.2020 presso l'Ufficio Condono del Comune di Aprilia(LT) è stata esaminata la documentazione pertinente l'immobile e avendone fatto richiesta, ne è stata ricevuta copia il giorno 05.08.2020, per trarre informazioni specifiche sull'immobile e allegare copia delle autorizzazioni edilizie alla presente CTU.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal rilievo effettuato a seguito del sopralluogo del giorno 09.07.2020 sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie :

- aumento di superficie abitativa complessivamente pari a circa dovuta in parte alla chiusura del portico sul lato SUD a ricavarne l'ingresso e la cucina, ed in parte allo spostamento delle partizioni del locale intercapedine a favore dei due vani delle camere sul versante SUD di via Fumaiolo e per la realizzazione del guardaroba e WC della camera;
- aumento di superficie non abitativa pari a circa 4,24 mq. per la realizzazione di un ripostiglio sul lato OVEST della rampa con accesso dall'esterno;
- diversa configurazione del prospetto sul lato NORD apertura di finestre per l'illuminazione ed areazione dei locali

#### **Verifica delle condizioni di sanabilità**

Si procede alla verifica delle condizioni di sanabilità in base all'art.40 dell'ultima legge sul condono L.326/2003 .

In particolare essendo che :



- la data di ultimazione delle opere realizzate abusivamente risultano posteriori alla data 25.01.2005 di ultimazione dei lavori relativi alla D.I.A. del 02.12.2004 e quindi successivamente al termine di ultimazione delle opere condonabili stabilito al 31.03.2003;
- la data dell'insorgenza delle ragioni del credito, considerando che l'Atto di concessione del mutuo dell'immobile oggetto della procedura è stato stipulato dal notaio Paolo Salaris di Roma Rep.18565 Racc.14041 in data 05.07.2007 , è successiva alla data 24/11/2003 di entrata in vigore della L.326/2003;

si evince che le condizioni di sanabilità non sono rispettate e può essere verificata in ultima ipotesi solo l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 T.U. dpr 380/2001.

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio urbanistica del Comune di Aprilia(LT) risulta che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è da piano PRG a destinazione E1 - Area Agricola, pertanto in base alle normative urbanistiche vigenti non ci sono i presupposti per la sanabilità dell'immobile per mezzo dell'accertamento di conformità.

Pertanto, non essendo possibile sanare gli abusi realizzati, si deve ripristinare l'immobile allo stato dichiarato dalla D.I.A. prot. n.54879 presentata il 02.12.2004 .

L'impianto elettrico è danneggiato e non a norma di legge pertanto deve esserne realizzato uno nuovo completo di quadro elettrico, impianto di messa a terra e conforme alla normativa di legge.  
L'impianto idrico-sanitario deve essere adeguato a seguito degli interventi di ripristino che comportano lo spostamento della cucina nel locale soggiorno pranzo.

#### Impianto termico e Attestazione di Prestazione Energetica

L'impianto termico rilevato consta di una caldaia abbinata ad elementi radianti e termoarredo, di un termocamino di cui non si è ricevuta notizia di alcuna Attestazione A.P.E., nè dell'esistenza di un libretto d'impianto, nè di una un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

In risposta al quesito della redazione di Attestazione A.P.E. dell'immobile il sottoscritto ha inviato alla Direzione Regionale Lazio- Ape Lazio in data 22.07.2020 email di richiesta di informazioni sulla possibilità di redazione e deposito di A.P.E. in caso di:

- assenza di Attestato di Prestazione Energetica ;
- assenza di un libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica;
- presenza di impianti termici di riscaldamento di varia tipologia (caldaia murale ed elementi radianti termosifoni in alluminio, termocamino).

La risposta ricevuta per email in data 22.07.2020 esclude la possibilità di redigere un'APE nel nostro caso particolare, e si legge testualmente:

"...(omissis)...Pertanto, l'ultimo periodo del comma su richiamato prescrive esplicitamente allegazione all'attestato di prestazione energetica dei "libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), [...] in originale o in copia". Dunque non è possibile emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica."

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 413,72

Il "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" ha un proprio Statuto Consortile costituito in data 23.09.1976 , che a seguito di Assemblea Straordinaria dei soci del 10.06.2007, è stato modificato con gli "Articoli integrativi allo statuto consortile datato 23.09.1976" dove all'Art.4 - Parte B , vengono specificate le seguenti ripartizioni di spesa :

- spese relative all'efficienza e funzionamento dell'impianto idrico (pozzo, autoclave, rete idrica)
- spese ordinarie : spese legali e perizie tecniche, manutenzione ordinaria strade e cunette, rimborso spese Organi Ammin/vi, spese postali, spese varie (cancelleria, oneri postali, rimborsi vari, assicurazione, ecc...)
- spese straordinarie: Lavori straordinari (fognature, strade, cunette, illuminazione, ecc...)

Per quanto concerne le spese condominiali dovute al "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" che risultano insolute nel periodo dei 2 anni antecedenti la data della CTU, si fa riferimento dalla documentazione acquisita per mezzo PEC ricevuta in data 29.07.2020 da parte dell'amministrazione del Consorzio.

In particolare nelle tabelle :

"Quote consortili anno 2017/2018"

Contatore n.66

Lotto 1.188 mq.

Totale da pagare 256,45 €

"Quote consortili anno 2019/2020"

Contatore n.66

Lotto 1.188 mq.

Totale da pagare 157,27 €

Risulta pertanto il seguente totale di spese condominiali insolute relative ai 2 anni antecedenti la data 30/04/2020 (in quanto vengono conteggiate annualmente come previsto dal regolamento consortile):

Spese cond. = 256,45 + 157,27 = 413,72€

La documentazione consortile viene allegata alla presente CTU.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene oggetto di pignoramento viene venduto in un'unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Fumaiolo n.17, piano seminterrato  
La villetta unifamiliare è collocata nell'area del Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi sul versante NORD-OVEST del Comune di Aprilia(LT) immersa nel sistema di alto valore naturalistico dei fossati e della macchia mediterranea, in prossimità della viabilità SS.148 Pontina arteria di



collegamento con i centri urbani di Roma e Latina. L'immobile sviluppato in un'unico piano seminterrato con accesso per mezzo di rampa da via Fumaiolo, presenta locali abitativi ampi e ben illuminati: soggiorno pranzo, n.3 camere da letto, bagno e disimpegno. La superficie utile rilevata è pari a circa 171,70mq. in quanto è stata ampliata abusivamente. In particolare sono da evidenziare i seguenti abusi: sul fronte NORD è stato tamponato il portico che attualmente è adibito a cucina ed ingresso; sul fronte SUD a ridosso della muratura controterra in corrispondenza delle intercapedini sono stati realizzati il wc, il guardaroba ed ampliata una camera. Inoltre sul versante NORD-EST non è stato riscontrato il ripostiglio esterno che molto probabilmente è stato demolito. Riguardo lo stato di regolarità urbanistica dalla documentazione esaminata risultano presentate n.2 istanze di sanatoria (in osservanza della L.724/1994) prot.n.7794,7795 il giorno 25.02.1995 per le quali il Comune di Aprilia non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria, e successivamente è stata presentata la D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 di fusione delle due unità immobiliari. Dalle verifiche effettuate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985, gli abusi riscontrati in difformità rispetto all'ultima dichiarazione edilizia D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 non sono sanabili pertanto si deve ripristinare l'immobile allo stato dichiarato. Il lotto di terreno, a destinazione di PRG vigente E1 Agricola, su cui è realizzato l'immobile ha una superficie lorda di 1.187mq. di cui parte adibito a giardino ed in parte a rampa di accesso e area pavimentata di parcheggio. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è discreto, l'interno è da ristrutturare, mentre il cortile, in stato di abbandono, deve essere sistemato adeguatamente. La zona dove è collocato l'immobile non presenta servizi nelle immediate vicinanze ma in località Casalazzara, distante circa 2 km, sono presenti esercizi commerciali come supermercati, alimentari, bar e una chiesa. I centri urbani di Campoleone, Ardea ed Aprilia facilmente raggiungibili e distanti circa 4-6 km, dispongono di servizi primari e secondari quali: stazione ferroviaria, uffici postali, uffici amministrativi, ipermercati, esercizi commerciali e terziari, parchi pubblici ed impianti sportivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 325, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 167.703,00

Il metodo di stima adottato è al Valore di Trasformazione in quanto l'immobile deve essere ripristinato allo stato di conformità agli elaborati grafici dell'ultima dichiarazione edilizia, pertanto viene determinato il Valore di mercato del Bene allo stato trasformato e quindi detratti i costi della trasformazione.

Il valore di mercato del bene trasformato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio della stima sintetico comparativa con altri immobili simili per caratteristiche intrinseche (superficie, tipologia, qualità costruttiva, destinazione d'uso, stato manutentivo, esposizione) ed estrinseche (ubicazione, viabilità, dotazione di servizi).

Indagini di mercato.

La posizione distante dal centro di Aprilia, nel versante NORD-OVEST ai confini con il Comune di Pomezia ha condotto il sottoscritto ad effettuare le indagini dirette di mercato in primo luogo presso alcune Agenzie immobiliari di Aprilia(LT) da cui è risultato che le stesse non avevano attualmente in vendita beni simili localizzati nell'area Casalazzara e Sassi Rossi e difficilmente trattavano quella zona, quindi estendendo il campo d'indagine presso agenzie collocate nei comuni limitrofi di Aprilia sono stati rilevati immobili collocati nell'area in oggetto.

Ricavate informazioni specifiche sul mercato dell'area dove è collocato l'immobile sono stati individuati alcuni immobili simili per caratteristiche che attualmente in vendita, possono essere pertinenti all'indagine di mercato per l'acquisizione di valori immobiliari utili al metodo di stima comparativo.





In particolare sono da evidenziare i seguenti immobili:

Imm.1 - Villa via Pollino 6 "Consortio Sassi Rossi" Aprilia(LT)-superficie 180mq.- prezzo 299.000€ - prezzo medio 1.661€/mq. - Agenzia Cynthianum Imm. di Genzano(RM)

Imm.2 - Villa via dei Rutuli Casalazzara Aprilia (LT) - superficie 180mq. - prezzo 275.000€ - prezzo medio 1.527 €/mq. - Agenzia Cynthianum Imm. di Genzano(RM)

Imm.3 - villa via Monte Calvo Aprilia (LT) - superficie 105mq. - prezzo 155.000€ - prezzo medio 1.476 €/mq. - Agenzia Cento Case di Roma

Imm.4 - villa via Apriliana Aprilia (LT) - superficie 130mq. - prezzo 210.000€ - prezzo medio 1.615 €/mq. - Agenzia Frimm di Roma

Dall'esame dei dati rilevati si riscontra un range dei valori compresi tra 1.476€/mq. e 1.661€/mq.

Dalle indagini indirette effettuate sul portale internet dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari risultano i seguenti valori di mercato per la zona e per caratteristiche tipologiche:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CASALAZZARA - VIA DEI RUTULI/PARTE - VIA PONTINA VECCHIA/PARTE-VIA MONTE ABETONE - PARTE RESIDUA

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia : Ville e Villini

Stato conservativo : Normale

Valori di mercato : Minimo 1.150€/mq. Massimo 1.500€/mq.

Considerando che l'immobile pignorato ha delle caratteristiche intrinseche che lo penalizzano rispetto agli altri beni rilevati tra cui si evidenzia il fatto di essere sviluppato su un solo piano seminterrato rispetto alla quota stradale, di non aver ancora ricevuto la concessione in sanatoria e di avere una superficie di giardino disponibile esigua pari a circa 1.000mq. netti che in parte è occupata da una rampa, ritengo corretto stabilire il valore di mercato unitario pari al valore minimo riscontrato dalle indagini dirette ed indirette.

Valore di mercato unitario.

$V_{mu} = 1.150€/mq.$

Il valore di mercato del bene allo stato Trasformato.

$V_{Tr} = 1.150€/mq. \times 174,77mq. = 200.985€$

Determinazione dei costi di trasformazione.

Le opere edilizie di trasformazione che sono da realizzare per il ripristino allo stato come dichiarato all'ufficio urbanistica D.I.A. prot.n. 54879 del 02.12.2004 vengono quindi computate separatamente ed il costo delle singole opere è stato desunto sia da prezzi praticati da operatori del settore immobiliare nell'area limitrofa alla localizzazione dell'immobile in oggetto della procedura secondo il principio di congruità, sia da prezzi indicati dal BURL 28.08.2012 n.41 "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio".

In particolare le opere ed i rispettivi costi K computati separatamente sono i seguenti:



## DEMOLIZIONI

- demolizione di tamponature del portico, delle pareti divisorie delle camere con l'intercapedine, di parete e solaio di copertura del ripostiglio esterno (lato rampa);
- rimozione pavimentazione del portico e della camera da letto;
- apertura finestra su parete del bagno;
- Oneri di scarica dei materiali di demolizione;
- decespugliamento di vegetazione infestante del cortile.

Totale costi di Demolizioni: KD = 2.620€

## OPERE MURARIE di RIPRISTINO

### Ripostiglio esterno

- realizzazione di muratura portante in laterizi forati sp.20 cm. compresa l'intonacatura, rasatura e tinteggiatura;
- realizzazione di solaio di copertura in laterocemento, con impermeabilizzazione di guaina bituminosa e tegole marsigliesi;
- fornitura e posa in opera di pavimentazione con marmette di cemento 25x25 cm.

Totale costi di Ripristino Ripostiglio esterno: KRr= 4.255€

### Portico

- intonacatura , rasatura e tinteggiatura di parete e pilastri;
- fornitura e posa in opera di pavimentazione compreso massetto e battiscopa;
- ringhiera in acciaio sul versante del cortile;
- riparazione pavimentazione di terrazza di copertura non praticabile.

Totale costi di Ripristino Portico: KRp = 5.475€

### Abitazione

- tramezzatura in laterizi forati delle pareti divisorie della camera con l'intercapedine compresa l'intonacatura , rasatura e tinteggiatura;
- riprese degli intonaci del soffitto e pareti sulle linee di demolizione;
- tinteggiatura delle pareti e soffitto di tutti i locali;
- chiusura delle finestre del Bagno e del WC;
- spostamento di portoncino di ingresso;
- fornitura e posa in opera di n.1 porta su locale intercapedine;
- fornitura e posa in opera di n.2 finestre sul locale Bagno e Soggiorno pranzo, come quelle esistenti.

Totale costi di Ripristino Abitazione: KRa= 6.880€

### Impianti

- nuovo impianto elettrico con quadro elettrico, linea di messa a terra, a norma di legge;
- nuovo impianto termico con caldaia a condensazione ed elementi radianti con relativo libretto di impianto a norma di legge;
- adeguamento dell'impianto idrico sanitario per la cucina.

Totale costi di Impianti: KI= 5.300€

### Spese tecniche

- progettazione, direzione lavori ed elaborazione documentazione per C.I.L.A. comprese le tasse amministrative

Totale costi di Spese Tecniche: KT= 2.750€

Il totale dei costi di trasformazione risulta pertanto :

$KTot = KD + KRr + KRp + KRa + KI + KT = 2.620€ + 4.255€ + 5.475€ + 6.880€ + 5.300€ + 2.750€$   
 $= 27.280€ + IVA(22\%) = 33.282€$



Determinazione del Valore di Trasformazione.

Il Valore di mercato del Bene 1 si ottiene pertanto dal Valore del bene trasformato VTr sottraendone i costi delle opere di trasformazione :

$$Vm \text{ Bene 1} = VTr - K_{Tot} = 200.985€ - 33.282€ = 167.703€$$

Il valore medio unitario

$$Vmu = 167.703€ / 174.77mq. = 959,56€/mq.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - via Fumaiolo n.17, piano seminterrato	174,77 mq	959,56 €/mq	€ 167.703,00	100,00%	€ 167.703,00
				Valore di stima:	€ 167.703,00

Valore di stima: € 167.703,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	413,72	€

**Valore finale di stima: € 167.289,28**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta difforme rispetto agli elaborati di progetto allegati all'ultima autorizzazione edilizia in quanto è stato ampliato abusivamente, pertanto visto che dalle verifiche effettuate non è sanabile deve essere ripristinato allo stato in conformità agli elaborati grafici dell'ultima dichiarazione edilizia.

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



Latina, li 12/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Antonietti Alessio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Ultima planimetria agli atti: Comune di Aprilia (LT) Catasto Fabbricati Foglio 14 part.325 sub 4 (Aggiornamento al 02/07/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico: Comune di Aprilia (LT) Catasto Fabbricati Foglio 14 part.325 (Aggiornamento al 11/08/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Aprilia (LT) Catasto Terreni Foglio 14 part.325 (Aggiornamento al 21/07/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile : Comune di Aprilia (LT) Catasto Terreni Foglio 14 part.325 (Aggiornamento al 09/08/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile : Comune di Aprilia (LT) Catasto Fabbricati Foglio 14 part.325 sub 4 (Aggiornamento al 21/07/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 11/08/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG vigente del Comune di Aprilia stralcio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile : elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 21/07/2020)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita del notaio Paolo Salaris di Roma in data 05.07.2007 Rep. n. 18564 Racc.n. 14040 ; email di richiesta inviata il 24.06.2020 ed email di risposta ricevuta il 26.06.2020
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verifica di registrazione atti privati ad Agenzia delle Entrate: PEC di richiesta inviata in data 25.06.2020, PEC di risposta ricevuta in data 03.08.2020 (Aggiornamento al 03/08/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati anagrafici degli esecutati: Certificato cumulativo di residenza , stato civile e di famiglia anagrafica, Certificato di morte, Estratto per riassunto degli atti di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria - Tav.1 "Rilievo dell'esistente" (Aggiornamento al 09/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria - Tav.2 "Difformità catastali" (Aggiornamento al 09/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria - Tav.3 "Difformità edilizie" (Aggiornamento al 09/07/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 : dichiarazione, relazione tecnica, elaborato grafico, comunicazione ultimazione lavori (Aggiornamento al 26/01/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla osta per vincolo idrogeologico prot.n.46663 del 23.11.2000 (Aggiornamento al 23/11/2000)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Istanza di condono edilizio prot.n.7794 del 25.02.1995 ,integrazione, fotografie, atto di notorietà, elaborato grafico (Aggiornamento al 25/02/1995)



- ✓ N° 5 Altri allegati - Istanza di condono edilizio prot.n.7795 del 25.02.1995 ,integrazione, fotografie, atto di notorietà, elaborato grafico (Aggiornamento al 25/02/1995)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Istanze di condono edilizio prot.n.7794 , 7795 del 25.02.1995 ,integrazione del 02.12.2004 , perizia giurata, certificato idoneità statica (Aggiornamento al 02/12/2004)
- ✓ N° 3 Altri allegati - richiesta accesso agli atti Comune di Aprilia : PEC di richiesta inviata in data 26.06.2020, modulo di richiesta, ricevuta di presentazione atto del 29.06.2020, modulo di accesso atti (Aggiornamento al 05/08/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione consortile Consorzio Casalazzara Sassi Rossi : PEC di richiesta inviate il 12.07.2020 e 27.07.2020, PEC ricevute il 29.07.2020 con allegati : Regolamento Consortile, Quote
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 09/07/2020)
- ✓ N° 22 Foto - Fotografie Bene n.1 (Aggiornamento al 09/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato fotografico integrativo (Aggiornamento al 09/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale ai fini della privacy (Aggiornamento al 12/08/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - RRR di comunicazione di inizio operazioni peritali inviata in data 26.06.2020 a esecutato indirizzo residenza e domicilio (Aggiornamento al 26/06/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - comunicazioni inviate per mezzo PEC in data 27.06.2020 di inizio operazioni peritali LEGALE PARTE PROCEDENTE, CUSTODE, CURATORE EREDITA' GIACENTE (Aggiornamento al 27/06/2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Fumaiolo n.17, piano seminterrato  
La villetta unifamiliare è collocata nell'area del Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi sul versante NORD-OVEST del Comune di Aprilia(LT) immersa nel sistema di alto valore naturalistico dei fossati e della macchia mediterranea, in prossimità della viabilità SS.148 Pontina arteria di collegamento con i centri urbani di Roma e Latina. L'immobile sviluppato in un'unico piano seminterrato con accesso per mezzo di rampa da via Fumaiolo, presenta locali abitativi ampi e ben illuminati: soggiorno pranzo, n.3 camere da letto , bagno e disimpegno. La superficie utile rilevata è pari a circa 171,70mq. in quanto è stata ampliata abusivamente. In particolare sono da evidenziare i seguenti abusi: sul fronte NORD è stato tamponato il portico che attualmente è adibito a cucina ed ingresso; sul fronte SUD a ridosso della muratura controterra in corrispondenza delle intercapedini sono stati realizzati il wc, il guardaroba ed ampliata una camera. Inoltre sul versante NORD-EST non è stato riscontrato il ripostiglio esterno che molto probabilmente è stato demolito. Riguardo lo stato di regolarità urbanistica dalla documentazione esaminata risultano presentate n.2 istanze di sanatoria (in osservanza della L.724/1994) prot.n.7794,7795 il giorno 25.02.1995 per le quali il Comune di Aprilia non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria, e successivamente è stata presentata la D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 di fusione delle due unità immobiliari. Dalle verifiche effettuate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985, gli abusi riscontrati in difformità rispetto all'ultima dichiarazione edilizia D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 non sono sanabili pertanto si deve ripristinare l'immobile allo stato dichiarato. Il lotto di terreno, a destinazione di PRG vigente E1 Agricola, su cui è realizzato l'immobile ha una superficie lorda di 1.187mq. di cui parte adibito a giardino ed in parte a rampa di accesso e area pavimentata di parcheggio. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è discreto, l'interno è da ristrutturare, mentre il cortile, in stato di abbandono, deve essere sistemato adeguatamente. La zona dove è collocato l'immobile non presenta servizi nelle immediate vicinanze ma in località Casalazzara, distante circa 2 km, sono presenti esercizi commerciali come supermercati, alimentari, bar e una chiesa. I centri urbani di Campoleone, Ardea ed Aprilia facilmente raggiungibili e distanti circa 4-6 km , dispongono di servizi primari e secondari quali: stazione ferroviaria, uffici postali, uffici amministrativi, ipermercati, esercizi commerciali e terziari, parchi pubblici ed impianti sportivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 325, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Aprilia (LT) è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore a seguito di Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore a seguito di Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Il Regolamento edilizio è stato approvato con decreto interministeriale n.778 del 24/05/1962 In particolare per l'area che interessa l'immobile pignorato la destinazione da PRG vigente è : E1 - Agricola Essendo l'area del consorzio definito "Nucleo Spontaneo di Insediamento Urbano", con Delibera DCC n.4 del 12.02.2015 è stato perimetrata dal Comune di Aprilia nella Tav.1 di Ridefinizione dei centri abitati del Territorio Comunale come Nucleo "Sassi-Rossi". La realizzazione del fabbricato interessando un'area soggetta a vincolo idro-geologico ha comportato la richiesta ed il rilascio del nulla osta da parte della Provincia di Latina prot.n.46663 del 23.11.2000.

**Prezzo base d'asta: € 167.289,28**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.289,28**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Fumaiolo n.17, piano seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 325, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	174,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo effettuato il giorno 09.07.2020 si sono rilevate le seguenti condizioni dello stato conservativo: ESTERNO - paramento del fabbricato, intonaci e tinteggiatura in buone condizioni ; - infissi esterni in legno in sufficienti condizioni; - pavimentazione della terrazza di copertura non praticabile parzialmente danneggiata; - ripostiglio esterno demolito; - murature in blocchi di tufo della recinzione e del parapetto della terrazza di copertura non intonacate e parzialmente danneggiate; - fitta vegetazione infestante dell'area cortilizia specialmente sul fronte NORD e NORD-EST che ha reso impossibile ispezionarne il confine. INTERNO - intonaci delle pareti e dei soffitti dei locali abitativi in buone condizioni integri e tinteggiati; - fenomeni di degrado del soffitto in corrispondenza del locale intercapedine dovuto a probabile infiltrazione dalla copertura; - rivestimento del WC della camera parzialmente danneggiato; - rivestimento del Bagno in marmo integro ma da ripulire; - pavimentazione di marmo in buone condizioni - infissi di porte interne in buone condizioni , da recuperare una mostrina di una porta delle camere; - impianto elettrico danneggiato e non a norma di legge; - impianto termico con caldaia ed elementi radianti in assenza di libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica come previsto dalle norme di legge sull'A.P.E.		
<b>Descrizione:</b>	La villetta unifamiliare è collocata nell'area del Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi sul versante NORD-OVEST del Comune di Aprilia(LT) immersa nel sistema di alto valore naturalistico dei fossati e della macchia mediterranea, in prossimità della viabilità SS.148 Pontina arteria di collegamento con i centri urbani di Roma e Latina. L'immobile sviluppato in un'unico piano seminterrato con accesso per mezzo di rampa da via Fumaiolo, presenta locali abitativi ampi e ben illuminati: soggiorno pranzo, n.3 camere da letto , bagno e disimpegno. La superficie utile rilevata è pari a circa 171,70mq. in quanto è stata ampliata abusivamente. In particolare sono da evidenziare i seguenti abusi: sul fronte NORD è stato tamponato il portico che attualmente è adibito a cucina ed ingresso; sul fronte SUD a ridosso della muratura controterra in corrispondenza delle intercapedini sono stati realizzati il wc, il guardaroba ed ampliata una camera. Inoltre sul versante NORD-EST non è stato riscontrato il ripostiglio esterno che molto probabilmente è stato demolito. Riguardo lo stato di regolarità urbanistica dalla documentazione esaminata risultano presentate n.2 istanze di sanatoria (in osservanza della L.724/1994) prot.n.7794,7795 il giorno 25.02.1995 per le quali il Comune di Aprilia non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria, e successivamente è stata presentata la D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 di fusione delle due unità immobiliari. Dalle verifiche effettuate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985, gli abusi riscontrati in difformità rispetto all'ultima dichiarazione edilizia D.I.A. prot.n.54879 del 02.12.2004 non sono sanabili pertanto si deve ripristinare l'immobile allo stato dichiarato. Il lotto di terreno, a destinazione di PRG vigente E1 Agricola, su cui è realizzato l'immobile ha una superficie lorda di 1.187mq. di cui parte adibito a giardino ed in parte a rampa di accesso e area pavimentata di parcheggio. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è discreto, l'interno è da ristrutturare, mentre il cortile, in stato di abbandono, deve essere sistemato adeguatamente. La zona dove è collocato l'immobile non presenta servizi nelle immediate vicinanze ma in località Casalazzara, distante circa 2 km, sono presenti esercizi commerciali come supermercati, alimentari, bar e una chiesa. I centri urbani di Campoleone, Ardea ed Aprilia facilmente raggiungibili e distanti circa 4-6 km , dispongono di servizi primari e secondari quali: stazione ferroviaria, uffici postali, uffici amministrativi, ipermercati, esercizi commerciali e terziari, parchi pubblici ed impianti sportivi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 09/07/2007  
Reg. gen. 9186 - Reg. part. 26481  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Paolo Salaris notaio di Roma  
Data: 05/07/2007  
N° repertorio: 18565  
N° raccolta: 14041

### *Trascrizioni*

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 20/07/2017  
Reg. gen. 11950 - Reg. part. 16561  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In base ad atto del Tribunale di Latina n.2348/2017 del 07/06/2017
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 28/11/2019  
Reg. gen. 26870 - Reg. part. 19631  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In base ad atto del Tribunale di Latina n.4593/2019 del 07/11/2019

