
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacilli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	15
Patti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	15



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	27
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	31



Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc.....	33
Stima / Formazione lotti	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2018 del R.G.E.	50
Lotto Unico	50



INCARICO

All'udienza del 10/06/2019, il sottoscritto Ing. Pacilli Alessandro, con studio in Via Fratelli Bandiera, 29 - 04100 - Latina (LT), email alessandro@studiopacilli.it, PEC alessandro.pacilli@ingpec.eu, Tel. 335 77 81 305, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2019 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 Selciatella snc
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno. Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno.

Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a rimessa attrezzi, oltre bagno.

Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.

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 Selciatella snc
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC



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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

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.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno.

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno, censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppato al piano terra composta da sala/cucina e bagno.

Annessi allo stesso vi sono:

- villetta unifamiliare (Bene 1);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene 3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito magazzino, oltre bagno, censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppato al piano terra composta da sala/cucina e bagno.

Annessi allo stesso vi sono:

- villetta unifamiliare (Bene 1);
- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene 3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	88,39 mq	105,81 mq	1,00	105,81 mq	2,42 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				105,81 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	105,81 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno.

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	39,04 mq	43,80 mq	0,80	35,04 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				35,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno, censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppato al piano terra composta da sala/cucina e bagno.

Annessi allo stesso vi sono:

- villetta unifamiliare (Bene 1);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene 3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,54 mq	23,78 mq	0,50	11,89 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	11,89 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di locale adibito magazzino, oltre bagno, censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppato al piano terra composta da sala/cucina e bagno.

Annessi allo stesso vi sono:

- villetta unifamiliare (Bene 1);
- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene 3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2004 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 23/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2004 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 23/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791



		Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2004 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 23/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 791 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 832,79 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	791			A7	2	7,5 vani	167 mq	832,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m).

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.1), oltre ai locali annessi (Bene n. 2 Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	791			A7	2	7,5 vani	167 mq	832,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 la presenza di un locale adibito a bagno.

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.2), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	791			A7	2	7,5 vani	167 mq	832,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Non si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019, ma si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.3), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.2), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m).

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.1), oltre ai locali annessi (Bene n. 2 Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condo Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.



Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 la presenza di un locale adibito a bagno.

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.2), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019, ma si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.3), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.2), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa



alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno.

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.



La struttura principale si presuppone sia in muratura con copertura in latero/cemento. Sono presenti molte rifiniture interne in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco e la distribuzione interna è composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere da letto ed uno studio.

L'area esterna è adibita a giardino.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno.

Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.

La struttura è in muratura con solaio in materiale prefabbricato composto da lastre di pannelli sandwich.

L'area esterna è adibita a giardino.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a magazzino, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.

La struttura è in muratura con solaio in materiale prefabbricato composto da lastre di pannelli sandwich. L'area esterna è adibita a giardino. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

La villetta unifamiliare (Bene 1) e i due locali annessi (Bene 2 e Bene 3) hanno in comune il lotto sul quale insistono, adibito a giardino.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Il locale cantina (Bene 2) e i due immobili annessi (Bene 1 e Bene 3) hanno in comune il lotto sul quale insistono, adibito a giardino.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Il locale magazzino (Bene 3) e i due immobili annessi (Bene 1 e Bene 2) hanno in comune il lotto sul quale insistono, adibito a giardino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

La villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno.

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

La struttura principale si presuppone sia in muratura con copertura in latero/cemento. Sono presenti molte rifiniture interne in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco e la distribuzione interna è composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere da letto ed uno studio.

L'area esterna è adibita a giardino.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno.

Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.



Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.

La struttura è in muratura con solaio in materiale prefabbricato composto da lastre di pannelli sandwich.

L'area esterna è adibita a giardino.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Trattasi di locale adibito a magazzino, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.

La struttura è in muratura con solaio in materiale prefabbricato composto da lastre di pannelli sandwich. L'area esterna è adibita a giardino. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2, dalla Sig.ra **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2 e dalla figlia minorene.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2, dalla Sig.ra **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2 e dalla figlia minorene.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2, dalla Sig.ra **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2 e dalla figlia minorene.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2004 al 14/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Schioppa	23/12/2004	144067	6375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	31/12/2004	40149	22152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/02/2018 al 20/11/2018	**** Omissis ****	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	18/01/2018			154/2018	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Tribunale di Latina	14/02/2018			3510	2671
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Tribunale di Latina					

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 23/12/2004 al 14/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Schioppa	23/12/2004	144067	6375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	31/12/2004	40149	22152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2018 al 20/11/2018	**** Omissis ****	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/2018	154/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Latina	14/02/2018	3510	2671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Latina			

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2004 al 14/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Schioppa	23/12/2004	144067	6375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	31/12/2004	40149	22152



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2018 al 20/11/2018	**** Omissis ****	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/2018	154/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Latina	14/02/2018	3510	2671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Latina			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Roma il 31/12/2004
 Reg. gen. 40150 - Reg. part. 11627
 Quota: 1/2
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 50.000,00
 Percentuale interessi: 5,25 %
 Rogante: Notaio Adriana Schioppa
 Data: 23/12/2004



N° repertorio: 144068
N° raccolta: 6376

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 31/12/2004
Reg. gen. 40149 - Reg. part. 22152
Quota: 1/2
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/02/2018
Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2671
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 31/12/2004
Reg. gen. 40150 - Reg. part. 11627
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Notaio Adriana Schioppa
Data: 23/12/2004
N° repertorio: 144068
N° raccolta: 6376

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 31/12/2004
Reg. gen. 40149 - Reg. part. 22152
Quota: 1/2
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/02/2018
Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2671
Quota: 1/2



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 31/12/2004
Reg. gen. 40150 - Reg. part. 11627
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Notaio Adriana Schioppa
Data: 23/12/2004
N° repertorio: 144068
N° raccolta: 6376

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 31/12/2004
Reg. gen. 40149 - Reg. part. 22152
Quota: 1/2
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/02/2018
Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2671
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m).

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);



- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Si precisa che le tre unità immobiliari, accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229, non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condo Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e



Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 la presenza di un locale adibito a bagno.

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.2), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servizio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio



Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019, ma si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.3), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.2), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di



versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servizio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m).

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

Si precisa che le tre unità immobiliari, accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229, non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con



un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

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.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico ed idrico, ma non risultano certificazioni di conformità degli stessi. Si allega alla presente perizia il nuovo Attestato di Prestazione Energetica avente Cod. Identificativo n. 5900127000013647 valido fino al 10/02/2030 redatto tenendo conto degli impianti esistenti, ma considerando la prestazione in modalità "simulazione" in quanto sono assenti i certificati di conformità dell'impianto termico e della relativa caldaia giusta "Dichiarazione di non presenza di impianto termico" del 21.12.2019, che si allega all' Attestato di Prestazione Energetica;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 la presenza di un locale adibito a bagno.

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.2), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro



572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condo Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

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.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico ed idrico, ma non risultano certificazioni di conformità degli stessi. Si allega alla presente perizia il nuovo Attestato di Prestazione Energetica avente Cod. Identificativo n. 5900127000013652 valido fino al 10/02/2030 redatto tenendo conto degli impianti esistenti, ma considerando la prestazione in modalità "simulazione" in quanto sono assenti i certificati di conformità dell'impianto termico e della relativa caldaia giusta "Dichiarazione di non presenza di impianto termico" del 21.12.2019, che si allega all' Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.



Non si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019, ma si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.3), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.2), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il Bene 3 non necessita di certificato APE in quanto locale adibito a locale accessorio/rimessa attrezzi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA SELCIATELLA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno. Annessi alla stessa vi sono: - locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2); - locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3). Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.000,66
Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m).

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.
Si precisa che le tre unità immobiliari, accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229, non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la



sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condonò Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

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.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito da villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno.

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2);
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato:

- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;
- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 1° semestre 2019 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente;

si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente. L' indagine condotta al fine di accertare il valore venale di beni immobili, oggetto di transazione nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :

- Valore unitario minimo (€/mq:) 1'150,00
- Valore unitario massimo (€/mq:) 1'600,00

Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a €. 1'375,00 per metro quadrato commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell' immobile.

Si determina il valore dell'immobile come segue: 1'375,00 €/mq

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- appartamento: $105,81 \text{ mq} \times 1'375,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 145'488,75$. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv), tenendo conto delle eventuali riduzioni per lavori da eseguire (Vl), per spese di regolarizzazione edilizia e/o tecnico-amministrativa (Vs), pertanto: $Vc = Vv - Vl - Vs - Vp = \text{€ } 115'000,00$

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7



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

Valore di stima del bene: € 30.000,20

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 la presenza di un locale adibito a bagno.

Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.2), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condo Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del



10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito dal locale adibito a sala/cucina, oltre bagno censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, annesso alla villetta unifamiliare (Bene 1) e locale per rimessa attrezzi (Bene 3).

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato:

- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;
- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 1° semestre 2019 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente;

si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente. L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale di beni immobili, oggetto di transazione nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :



- Valore unitario minimo (€/mq:) 1'000,00
- Valore unitario massimo (€/mq:) 1'450,00

Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a €. 1'225,00 per metro quadrato commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell' immobile.

Si determina il valore dell'immobile come segue: 1'225,00 €/mq

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- appartamento: $35,04 \text{ mq} \times 1'225,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 48'180,00$. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv), tenendo conto delle eventuali riduzioni per lavori da eseguire (Vl), per spese di regolarizzazione edilizia e/o tecnico-amministrativa (Vs), pertanto: $Vc = Vv - Vl - Vs - Vp = \text{€ } 30'000,00$

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
Trattasi di locale adibito a rimessa attrezzi, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,08
Non si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019, ma si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.3), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.2), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del



03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.

A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito da villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno.

Annessi alla stessa vi sono:

- locale adibito a sala/cucina, oltre bagno;
- locale per rimessa attrezzi oltre bagno.

Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato:

- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;
- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 1° semestre 2019 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente;

si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente. L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale di beni immobili, oggetto di transazione nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :

- Valore unitario minimo (€/mq:) 370,00
- Valore unitario massimo (€/mq:) 520,00

Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a €. 445,00 per metro quadrato commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell' immobile.

Si determina il valore dell'immobile come segue: 445,00 €/mq

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- appartamento: 11,89 mq x 445,00 €/mq = € 5'291,05. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv), tenendo conto delle eventuali riduzioni per lavori da eseguire (Vl), per spese di regolarizzazione edilizia e/o tecnico-amministrativa (Vs), pertanto: $Vc = Vv - Vl - Vs - Vp = € 3'000,00$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	105,81 mq	1.086,86 €/mq	€ 115.000,66	100,00%	€ 115.000,66
Bene N° 2 - Cantina Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	35,04 mq	856,17 €/mq	€ 30.000,20	100,00%	€ 30.000,20
Bene N° 3 - Magazzino Aprilia (LT) - Via Selciatella snc	11,89 mq	252,32 €/mq	€ 3.000,08	100,00%	€ 3.000,08
Valore di stima:					€ 148.000,94

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m) oltre alla presenza di un locale adibito a bagno, con accesso dall'immobile ad uso salone distaccato dal corpo di fabbrica principale.

Si precisa che le tre unità immobiliari, accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229, non presentano Subalterni.

Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198.

Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria.

La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa.



A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine.

Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

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 20/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacilli Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Proprietà (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di Residenza (Aggiornamento al 13/09/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Planimetria Catastale Generale (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Immobili (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Storico Catastale (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione Sopralluogo (Aggiornamento al 11/11/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 21/12/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo Immobili (Aggiornamento al 21/12/2019)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 21/12/2019)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Richiesta Accesso agli Atti - Comune di Aprilia (Aggiornamento al 28/01/2020)
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Aprilia (Aggiornamento al 31/01/2020)
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Aprilia (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 15 Certificato destinazione urbanistica - Documentazione a corredo del Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Aprilia (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (APE) - Immobile Principale (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (APE) - Immobile Secondario (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto OMI - Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 10/02/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno. Annessi alla stessa vi sono: - locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2); - locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3). Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 constatando la non corrispondenza delle altezze utili interne (mediamente inferiori all'altezza utile minima per abitabilità pari a 2,70 m). Annessi alla stessa vi sono: - locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2); - locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3). Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Si precisa che le tre unità immobiliari, accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229, non presentano Subalterni. Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servizio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria. La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa. A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è



emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine. Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta. Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc**
Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019 la presenza di un locale adibito a bagno. Si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.2), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.3), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni. Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro



4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servizio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria. La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa. A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine. Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta. Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà



dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Selciatella snc
Trattasi di locale adibito a rimessa attrezzi, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale (aggiornata al 20.11.2019) e lo stato dei luoghi a seguito del sopralluogo del 21.12.2019, ma si precisa che l'unità immobiliare (Bene n.3), oltre all'immobile principale (Bene n.1) e locale annesso (Bene n.2), risultano accatastate in data 12.11.2004 prot. n. LT0223229 e non presentano Subalterni. Dall'Atto di Compravendita Repertorio n.144067, Raccolta n.6375 del 23.12.2004, rogante Notaio **** Omissis **** in Roma, le parti venditrici nella persona dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano, con riferimento alla Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., che per la costituzione della porzione immobiliare oggetto della presente perizia, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 (Legge di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269) è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio in data 26.11.2004 in atti al protocollo n. 35914 pagando relativa oblazione sul C/C n.255000 mediante ricevute di versamento: n. 0129 del 25.11.2004 per euro 4.415,80 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0250 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0251 del 03.12.2004 per euro 5.151,76 rilasciata dall'ufficio postale 96/198- Che è stata versata l'intera somma dovuta per contributi concessori sul C/C n.11707049 mediante ricevute di versamento: n. 0126 del 25.11.2004 per euro 2.296,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0006 del 23.12.2004 per euro 5.358,82 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che è stata altresì versata l'intera somma dovuta alla Regione Lazio - Servizio Tesoreria sul C/C n. 785014 mediante ricevute di versamento: n. 0127 del 25.11.2004 per euro 490,64 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0248 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198; n. 0249 del 03.12.2004 per euro 572,42 rilasciata dall'ufficio postale 96/198. Che successivamente non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività; che non esistono vincoli; che il Comune di Aprilia NON ha provveduto ad emettere provvedimento in sanatoria. La parte venditrice garantisce la piena regolarità della documentazione del condono richiesto, nonché l'esattezza del pagamento dovuto ed effettuato; qualora per qualsiasi motivo la sanatoria non venisse riconosciuta e/o venisse eccepita l'inesattezza del pagamento dovuto effettuato, e non si provvedesse alla necessaria immediata regolarizzazione, la parte venditrice risponderà nei confronti della parte acquirente per ogni conseguenza dannosa. A seguito di richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi del IV settore - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020 relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 12/04 presentata in data 26.10.2004 al prot. n. 53914 dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è emerso che la medesima domanda di condono è mancante degli elaborati grafici di progetto, e NON risulta definita l'istanza in sanatoria e quindi NON portata a termine. Al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, l'allora parti venditrici Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** o, l'attuale proprietà Sig.ri **** Omissis **** (ESECUTATI), dovranno procedere con un sollecito di istanza di condono, al quale avrà seguito l'istruttoria da parte del Comune di Aprilia che provvederà all'eventuale richiesta dei documenti necessari per la completa definizione dell'istanza in sanatoria richiesta. Considerato quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile approfondire gli aspetti urbanistici riguardanti il



lotto sul quale insistono i beni immobili oggetto della presente perizia. Pertanto è stata fatta richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" in atti al prot. n. 10809 del 28.01.2020, rilasciato dal Comune di Aprilia in atti al prot. n. 12005 del 10.02.2020 nel quale SI ATTESTA che il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 123, Particella n. 791 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2005 - n. 66 del 28.11.2011 e Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17.01.2013 sul B.U.R.L. n. 6,, con destinazione "Cp aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici", normato dall'art. 6 delle N.T.A. viste dall'Istruttore Tecnico Direttivo, le quali recitano: "Aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata, subordinate alla redazione di un progetto urbanistico unitario. Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree della presente sottozona individuate in ciascun nucleo, costituendo comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/42. Nei singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq venga allegato uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Almeno il 50% della superficie del comparto è da destinare a standard pubblici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta. Resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Selciatella snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7	Superficie	105,81 mq
Stato conservativo:	Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno. Annessi alla stessa vi sono: - locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2); - locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3). Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. La struttura principale si presuppone sia in muratura con copertura in latero/cemento. Sono presenti molte rifiniture interne in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco e la distribuzione interna è composta da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere da letto ed uno studio. L'area esterna è adibita a giardino. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.		
Descrizione:	Trattasi di villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791, sviluppata al piano terra composta da ingresso, salone doppio, tre camere, cucina, tinello, bagno. Annessi alla stessa vi sono: - locale adibito a sala/cucina, oltre bagno (Bene n.2); - locale per rimessa attrezzi oltre bagno (Bene n.3). Il tutto su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2, dalla Sig.ra **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2 e dalla figlia minorenni.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Selciatella snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7	Superficie	35,04 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791. La struttura è in muratura con solaio in materiale prefabbricato composto da lastre di pannelli sandwich. L'area esterna è adibita a giardino. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.		
Descrizione:	Trattasi di locale adibito a sala/cucina, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla		



	villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2, dalla Sig.ra **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2 e dalla figlia minorenni.

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Selciatella snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 791, Categoria A7	Superficie	11,89 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale adibito a magazzino, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791. La struttura è in muratura con solaio in materiale prefabbricato composto da lastre di pannelli sandwich. L'area esterna è adibita a giardino. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto standard qualitativo, come pure le finiture adottate.		
Descrizione:	Trattasi di locale adibito a rimessa attrezzi, oltre bagno. Tale bene insiste su terreno di pertinenza con ingresso da Via Selciatella e confinante con terreni censiti con particelle n. 140, 461, 144 ricadenti nel medesimo Foglio, oltre a Via Tenna sul retro. Risulta come locale annesso all'immobile principale costituito dalla villetta unifamiliare (Bene 1) censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia al Foglio n. 123 e Particella n. 791.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2, dalla Sig.ra **** Omissis **** (ESECUTATO) Proprietà per 1/2 e dalla figlia minorenni.		

