
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Angelo Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....
Premessa.....
Descrizione
Lotto n. Unico
Stima / Formazione lotti
Elenco allegati.....
Riepilogo bando d'asta.....
Schema riassuntivo.....
Formalita da cancellare



INCARICO

In data 05/01/2022, il sottoscritto Arch. D'Angelo Raul, con studio in via Ilde Tobia Bertocin n. 364 - 04100 - Latina (LT), email archrauldangelo@libero.it, PEC raul.dangelo@archiworldpec.it, Tel. 335 17 38 308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale e corte di pertinenza ubicati ad Aprilia (LT) - via dei Salici n. 24

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. ****Omissis**** sono costituiti da un fabbricato di tipo rurale su due livelli che insiste su un lotto dotato di un'ampia area cortilizia situato in via dei Salici n. 24 in una zona al di fuori del centro abitato del Comune di Aprilia in uno dei Nuclei Abusivi che nella Variante appositamente predisposta dagli Uffici Tecnici comunali viene individuata come "Villaggio Verde" (allegato H5). Per maggiori e più esplicative indicazioni si rimanda al capitolo dedicato agli Strumenti Urbanistici (All.to H). Nell'area in cui ricade il bene pignorato insistono diverse costruzioni contraddistinte da diverse tipologie edilizie. Si tratta sia di fabbricati di tipo residenziale concentrati in aree circoscritte sia di fabbricati ad uso agricolo e commerciale edificati in modo sparso nell'intero territorio comunale.

Provenendo da Latina è possibile raggiungere i suddetti beni provenendo dalla SS 148 Pontina per poi immettersi in prossimità del nucleo urbano della città di Aprilia nella SR 207 percorrendo la quale si intercetta a destra Via della Cogna. Lungo quest'ultima sempre sulla destra si apre via dei Salici lungo la quale al numero civico 24 è situato il lotto all'interno del quale si trovano i beni oggetto del presente procedimento (Foto n. 1/4).

Nell'Allegato A1 è stata individuata la Localizzazione dei beni attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth e si è fatto riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. del Comune di Aprilia è Foglio 115 Part. 1338 Sub 1 - 2 e Part 152.

Per i beni pignorati è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. 247-2003 Allegato I1. In merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione in atti (le sole planimetrie catastali - Allegati C2 - C3) si rimanda al Capitolo dedicato ai Dati Catastali, al rilievo effettuato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato (allegati N1 - N2 - N3) ed al Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Rispetto alla collocazione dei beni si fa rilevare che è poco agevole raggiungere sia la zona centrale del Comune di Aprilia che tutti gli altri servizi primari atti a garantire normali condizioni di vita. L'area non è dotata della rete di opere di urbanizzazione e non gode di visuali di panoramicità degne di nota; ha una esposizione discreta e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Per quanto sinora relazionato si rimanda al contenuto dell'Allegato G - Documentazione Fotografica Immobili dalle immagini del quale si può affermare che il fabbricato potrebbe avere i caratteri di un'abitazione in cui potrebbero essere garantite delle normali condizioni di comfort abitativo a patto che venissero eseguite opere di manutenzione di tipo sia ordinario che straordinario intervenendo in modo rilevante sull'intero organismo edilizio e sulla corte di appartenenza rispetto ai quali attualmente si può affermare che lo stato manutentivo complessivo può definirsi mediocre. Per ulteriori e maggiori specifiche si rimanda al Capitolo dedicato alle Caratteristiche Costruttive Prevalenti.



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** - Fabbricato rurale e corte di pertinenza ubicati ad Aprilia (LT) - via dei Salici n. 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto di matrimonio risulta che il Debitore ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in ****Omissis**** scegliendo il regime di separazione dei beni (all. E2).

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento facendo riferimento all'estratto di mappa in atti ed alla localizzazione dei beni (allegati A1 - A2) confinano a:

- Nord con la part. 122;
 - Est con la part. lle 1551 e 125;
 - Ovest con via dei Salici;
 - Sud con la par. 156;
- salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - Piano Terra	60,44 mq	72,90 mq	1	72,90 mq	2,30 m	T
Veranda	32,45 mq	34,10 mq	0,95	32,40 mq	2,46 m	T
Abitazione - Piano Primo	58,62 mq	72,90 mq	1	72,90 mq	2,95 m	1°
Balcone scoperto	3,70 mq	4,94 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	1°



Ballatoio scoperto	5,45 mq	6,75 mq	0,25	1,69 mq	0,00 m	1°
Magazzini	27,30 mq	27,30 mq	1	27,30 mq	2,20 m	T
Cortile	1780,00 mq	1780,00 mq	0,18	320,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				528,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				528,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allegano le planimetrie catastali dei beni del 08.01.1983 (all.ti C2 - C3) e l'estratto di mappa in atti (all. C1) da cui risulta la non corrispondenza con lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo effettuato in data 18.09.2023 (all. B2). Per le difformità rilevate si rimanda al capitolo dedicato ai Dati Catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1971 al 04/08/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 115, Part. 74 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 36400 Reddito dominicale € 1.193.920,00 Reddito agrario € 564.200,00
Dal 04/08/1971 al 19/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 115, Part. 74 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 32840 Reddito dominicale € 1.077,15 Reddito agrario € 509,02
Dal al 27/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1338, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 VANI Rendita € 800,00 Piano 1° Graffato No
Dal al 27/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1338, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 63 Superficie catastale 73 mq Rendita € 655,00 Piano T Graffato No
Dal 27/09/1983 al 11/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1338, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 VANI Rendita € 800,00 Piano 1° Graffato No



Dal 27/09/1983 al 11/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1338, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 655,00 Piano T Graffato No
Dal 11/02/1984 al 25/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 115, Part. 152 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1926
Dal 11/02/1984 al 19/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1138, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 VANI Rendita € 177,66 Piano 1° Graffato No
Dal 11/02/1984 al 19/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1338, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 655,00 Piano T Graffato No
Dal 19/11/2003 al 30/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1138, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 VANI Superficie catastale 77 mq Rendita € 177,66 Piano 1° Graffato No
Dal 19/11/2003 al 30/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1138, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 110,62 Piano T Graffato No

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 115 part. 152 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Gli intestati dall'impianto meccanografico del 20/12/1975 sono:
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Da verificare fino al 04/08/1971 - DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/12/1975.
- Situazione degli intestati dal 04/08/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): **** Omissis **** Sede in **** Omissis ****80027830589## Proprieta' 1000/1000 fino al 19/01/1983 - DATI DERIVANTI DA Atto del 04/08/1971 Pubblico ufficiale MANNELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 922165 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1738 n. 11928 registrato in data 20/08/1971 - Voltura n. 115480 in atti dal 31/12/1982.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/09/1971 (antecedente all'impianto meccanografico):



**** Omissis **** Sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Da verificare fino al 15/10/1971 - DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 06/09/1971 in atti dal 31/12/1982 (n. 115580).

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/10/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Da verificare fino al 11/02/1984 - DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 15/10/1971 Pubblico ufficiale RUFFOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 283891 - AP Sede ROMA (RM) Registrazione n. 6638 registrato in data 29/10/1971 - Voltura n. 118280 in atti dal 31/12/1982.

- Situazione degli intestati dal 11/02/1984: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Da verificare fino al 25/10/1994 - DATI DERIVANTI DA Atto del 11/02/1984 Pubblico ufficiale ROSSI RUGGERO Sede ALATRI (FR) Repertorio n. 31378 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1142 registrato in data 02/03/1984 - Voltura n. 379584 in atti dal 21/02/1986.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni risulta che la situazione dell'immobile fg 115 part. 152 è la seguente:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Foglio 115 Particella 74 Qualità VIGNETO Classe 3 Superficie(m²) ha are ca 3 3 64 00 Deduz h5 Reddito Dominicale L. 1.193.920 Agrario L. 564.200 Impianto meccanografico del 20/12/1975 - Notifica Partita 876.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/09/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): Foglio 115 Particella 74 Qualità VIGNETO Classe 3 Superficie(m²) ha are ca 3 28 40 Deduz h5 Reddito Dominicale L. 1.077.152 Agrario L. 509.020 FRAZIONAMENTO del 06/09/1971 in atti dal 31/12/1982 (n. 115580) Notifica Partita 8348 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:115 Particella:105.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/09/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): Foglio 115 Particella 74 Qualità VIGNETO Classe 3 Superficie(m²) ha are ca 1 47 00 Deduz h5 Reddito Dominicale L. 482.160 Agrario L. 227.850 FRAZIONAMENTO del 06/09/1971 in atti dal 31/12/1982 (n. 115580) Notifica Partita 8348 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:115 Particella:109 ; Foglio:115 Particella:110 ; Foglio:115 Particella:111 ; Foglio:115 Particella:112 ; Foglio:115 Particella:113 ; Foglio:115 Particella:114 ; Foglio:115 Particella:115 ; Foglio:115 Particella:116 ; Foglio:115 Particella:117 ; Foglio:115 Particella:118 ; Foglio:115 Particella:119 ; Foglio:115 Particella:120 ; Foglio:115 Particella:121 ; Foglio:115 Particella:122 ; Foglio:115 Particella:123 ; Foglio:115 Particella:124; Foglio:115 Particella:125.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/09/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): Foglio 115 Particella 152 Qualità VIGNETO Classe 3 Superficie(m²) ha are ca 20 00 Deduz h5 Reddito Dominicale L. 65.600 Agrario L. 31.000 FRAZIONAMENTO del 06/09/1971 in atti dal 31/12/1982 (n. 115580) Notifica Partita 8348 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:115 Particella:74 ; Foglio:115 Particella:151 ; Foglio:115 Particella:153 ; Foglio:115 Particella:154 ; Foglio:115 Particella:155 ; Foglio:115 Particella:156 ; Foglio:115 Particella:157 ; Foglio:115 Particella:158 ; Foglio:115 Particella:159 ; Foglio:115 Particella:160.

- Area di enti urbani e promiscui dal 25/10/1994: Foglio 115 Particella 152 Qualità ENTE URBANO Superficie(m²) ha are ca 1926 TIPO MAPPALE del 25/10/1994 in atti dal 02/11/1994 ATTO IN DEROGA (n. 9121.1/1994) - Notifica Partita 1 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:115 Particella:1338.

- Area di enti urbani e promiscui dal 25/10/1994: Foglio 115 Particella 152 Qualità ENTE URBANO Superficie(m²) ha are ca 1926 VARIAZIONE GEOMETRICA del 25/10/1994 in atti dal 02/11/1994 ATTO



IN DEROGA (n. 9121.1/1994) Notifica Partita 1 Annotazioni di stadio: TIPO MAPPALE N. 2386 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:115 Particella:1338.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 115 part. 1338 sub 1 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Gli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sono: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** fino al 27/09/1983.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):
**** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 400/600 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 150/600 fino al 11/02/1984 -
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/1983 - UR Sede
ROMA (RM) Registrazione Volume 10254 n. 1 registrato in data 20/12/1983 - Voltura n. 2029S/1984
in atti dal 10/07/1987.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1984 (antecedente all'impianto meccanografico):
**** Omissis **** NATA A **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** (1) Proprieta' fino al 19/11/2003 DATI
DERIVANTI DA Atto del 11/02/1984 Pubblico ufficiale ROSSI RUGGERO Sede ALATRI (FR) Repertorio
n. 31387 Sede LATINA (LT) Registrazione n. 1142 registrato in data 02/03/1984 - Voltura n.
2685S.1/1984 in atti dal 27/02/1992.

- Situazione degli intestati dal 19/11/2003: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis
**** Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 19/11/2003 Pubblico ufficiale MATTIANGELI
ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 97167 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20588.1/2003
Reperto PI di LATINA in atti dal 25/05/2004.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni risulta che la situazione dell'immobile fg 115 part. 1338 sub 1 è la seguente:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Foglio 115 Particella 1338 Sub 1
Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 63 mq Rendita L. 655 Impianto meccanografico del 30/06/1987 -
Indirizzo VIA COGNA n. 78 Piano T - Notifica Partita 4995 Mod.58.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):
Foglio 115 Particella 1338 Sub 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 63 mq Rendita L. 655 - DENUNZIA
(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/1983 in atti dal 10/07/1987 (n. 2029S/1984) -
Notifica Partita 1001252 Mod.58.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Foglio 115 Particella 1338 Sub 1 Categoria C/6
Classe 1 Consistenza 63 mq Rendita Euro 110,62 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro
tariffario - Notifica Partita 1001252 Mod.58.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/1995: Foglio 115 Particella 1338 Sub 1 Categoria C/6
Classe 1 Consistenza 63 mq Rendita Euro 110,62 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/1995 in
atti dal 15/02/1995 STANDARDIZZAZIONE INDIRIZZI CON DICHIARAZIONI I.C.I. (n. 900001.1/1994) -
Indirizzo VIA DEI SALICI n. 24 Notifica Partita 1006045 Mod.58 - Mappali Terreni Correlati Codice



Comune A341 - Foglio 115 - Particella 1338.

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Foglio 115 Particella 1338 Sub 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 63 mq Superficie Catastale Totale 73 mq Rendita Euro 110,62 -- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Indirizzo VIA DEI SALICI n. 24 Notifica Partita 1006045 Mod.58.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 115 part. 1338 sub 2 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Gli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sono: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** fino al 27/09/1983.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):
**** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1/60 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 400/600 fino al 11/02/1984 ****
Omissis **** nata a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** Proprieta' 150/600 fino al 11/02/1984 -
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/1983 - UR Sede
ROMA (RM) Registrazione Volume 10254 n. 1 registrato in data 20/12/1983 - Voltura n. 2029S/1984
in atti dal 10/07/1987.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1984 (antecedente all'impianto meccanografico):
**** Omissis **** NATA A **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** (1) Proprieta' fino al 19/11/2003 DATI
DERIVANTI DA Atto del 11/02/1984 Pubblico ufficiale ROSSI RUGGERO Sede ALATRI (FR) Repertorio
n. 31387 Sede LATINA (LT) Registrazione n. 1142 registrato in data 02/03/1984 - Voltura n.
2685S.1/1984 in atti dal 27/02/1992.

- Situazione degli intestati dal 19/11/2003: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis
**** Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 19/11/2003 Pubblico ufficiale MATTIANGELI
ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 97167 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20588.1/2003
Reparto PI di LATINA in atti dal 25/05/2004.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni risulta che la situazione dell'immobile fg 115 part.
1338 sub 2 è la seguente:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Foglio 115 Particella 1338 Sub 2
Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita L. 800 Impianto meccanografico del 30/06/1987 -
Indirizzo VIA COGNA n. 78 Piano T - Notifica Partita 4995 Mod.58.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):
Foglio 115 Particella 1338 Sub 2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita L. 800 - DENUNZIA
(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/1983 in atti dal 10/07/1987 (n. 2029S/1984) -
Notifica Partita 1001252 Mod.58.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Foglio 115 Particella 1338 Sub 2 Categoria A/3
Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 177,66 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro
tariffario - Notifica Partita 1001252 Mod.58.



- Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/1995: Foglio 115 Particella 1338 Sub 2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 177,66 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/1995 in atti dal 15/02/1995 STANDARDIZZAZIONE INDIRIZZI CON DICHIARAZIONI I.C.I. (n. 900001.1/1994) - Indirizzo VIA DEI SALICI n. 24 Notifica Partita 1006045 Mod.58 - Mappali Terreni Correlati Codice Comune A341 - Foglio 115 - Particella 1338

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Foglio 115 Particella 1338 Sub 2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale 77 mq Rendita Euro 177,66 -- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Indirizzo VIA DEI SALICI n. 24 Notifica Partita 1006045 Mod.58.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	1338	1		C6	1	63	73 mq	110,62 €	T	No
	115	1138	2		A3	1	4 vani	77 mq	177,66 €	1°	No

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
115	152				ENTE URBANO		1926 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali in atti sono l'unico dato di riscontro possibile con lo stato dei luoghi poiché non è stato reperito presso gli uffici comunali l'elaborato grafico relativo alla C.E. in sanatoria L. 47/85 N. 247/2003 (allegato E3.c). Si faccia riferimento inoltre per quanto di seguito relazionato all'Allegato G - Documentazione Fotografica Immobili.

Rispetto alle difformità rilevate si relaziona quanto segue:

PIANO TERRA

-È mutata la destinazione che da non residenziale (allegato C2) è stata trasformata in residenziale. Al piano terra quindi è stato realizzato un ampio locale a destinazione Pranzo/Soggiorno dotato di un angolo cottura ed un bagno. Inoltre è stata realizzata in un angolo dell'ambiente una scala a chiocciola che attraversando il solaio tra i due piani conduce al piano primo.

-All'esterno a ridosso del fabbricato è stata realizzata un'ampia tettoia che insiste sulla corte del lotto ma non comunica con l'interno. Gli accessi al piano terra restano invariati rispetto a quanto graficizzato



nella suddetta planimetria catastale. Per quanto descritto si faccia riferimento al rilievo eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato (Allegato N2).

PIANO PRIMO

Rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale in atti (allegato C3) si rileva quanto segue:
-A seguito della realizzazione della scala a chiocciola nella zona a destra della planimetria catastale sono state operate delle trasformazioni a livello distributivo ovvero nell'ampio ambiente individuabile in precedenza come camera da letto è stato realizzato un disimpegno a cui si accede dalla scala suddetta su cui si aprono gli ingressi a due stanze: la prima destinata a camera da letto; la seconda a ripostiglio. La restante area del piano è rimasta invariata compreso l'accesso attraverso la scala esterna che insiste nella corte del fabbricato e termina con un ballatoio su cui si apre un portoncino di ingresso e la porta finestra del ripostiglio Per quanto descritto si faccia riferimento al rilievo eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato (Allegato N3).

CORTE ESTERNA

Nel lotto su cui insiste il fabbricato (allegato N1) si è rilevata la presenza non graficizzata nell'estratto di mappa in atti (allegato C1) oltre che della tettoia sopra richiamata anche di due magazzini collocati nelle posizioni individuate nell'allegato N1.

Rispetto alla possibile regolarizzazioni delle difformità rilevate si rimanda a quanto verrà illustrato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

A livello catastale si fa rilevare che la corte del fabbricato non è "graffata" ad esso. In merito non è stata reperita alcuna pratica edilizia e/o formalità relativa all'asservimento del terreno che circonda il fabbricato ad esso fatto che generalmente si concretizza nella predisposizione di un apposito Atto d'Obbligo. La corte è individuata catastalmente con il Sub 152.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico del Debitore che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui all'allegato D2.d.

PATTI

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Aprilia del certificazioni del Debitore (all. E1.b) e l'estratto di matrimonio da cui risulta che il Sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** (all. E2) ma che i coniugi non risiedono nell'immobile oggetto del presente procedimento ma in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di pignoramento Fg 115 Part. 1138 Sub 1 - 2 ovvero l'abitazione su due livelli si presenta allo stato attuale in mediocri condizioni di manutenzione all'esterno ed in un sufficiente stato di manutenzione all'interno. Maggiori indicazioni verranno fornite nel Capitolo dedicato alle Caratteristiche Costruttive Prevalenti. La corte del fabbricato individuata catastalmente al Fg 115 Part 152 risulta occupata in parte dalla tettoia addossata al fabbricato non autorizzata, da magazzini anch'essi privi di regolarità edilizia e da un'ampia area in parte pavimentata ed in parte trattata a verde entrambe caratterizzate da un mediocre stato manutentivo.



PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati da quanto risulta dalle visure catastali ordinarie e dalla documentazione fornita allo scrivente dagli uffici comunali non sono gravati da servitù, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI EVIDENZIA CHE la seguente descrizione dei beni pignorati si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Immobiliare (vedi All.ti G – Documentazione Fotografica e B2 – Verbale di Sopralluogo) e sulla ridigitalizzazione delle planimetrie del piano terra e primo del fabbricato e della corte di pertinenza (all.ti N1 – N2 – N3).

FABBRICATO E CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA (particella 1338 sub 1 – 2 – particella 152):

Esposizione: nord/sud

Altezza interna utile: PIANO TERRA H ml. 2,30 – PIANO PRIMO ml. 2,95.

Fondazioni: Continue a sacco.

Opere in elevazione: Muratura portante in blocchi di tufo e solai in laterocemento.

Copertura: piana non praticabile.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica in normali condizioni di manutenzione.

Intonaci esterni: intonaci impermeabili al quarzo plastico.

Intonaci interni: del tipo civile in normale stato di manutenzione.

Infissi esterni: piano terra: n. 2 portafinestra in alluminio e n. 2 finestre in pvc con vetro doppio e inferriate. Piano primo: n. 2 finestre in legno con vetro semplice e altre finestre in pvc con vetro doppio e tutte con persiane in legno; portone ingresso, al primo piano, in legno ed in parte vetrato con inferriata.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: non a norma. funzionante.

Impianto idrico: L'approvvigionamento idrico avviene attraverso acqua da pozzo.

Impianto termico: esistente con termosifoni di vario genere non funzionante per mancanza di caldaia. Al piano terra in funzione un termoconvettore elettrico.

Citofono: Non presente.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue: fossa biologica a dispersione.

Il fabbricato come detto è composto da due piani comunicanti all'interno tra loro attraverso una scala a chiocciola (Foto n. 27/30) ed all'esterno attraverso una scala con ballatoio (Foto n. 9).

PIANO TERRA

Si accede al piano terra del fabbricato attraverso due ingressi posti su lati opposti: il primo è un portoncino di dimensioni standard (Foto n. 22) mentre il secondo è costituito da un infisso a quattro ante (Foto n. 11 – 21). Attraverso entrambi si accede ad un ampio Pranzo/Soggiorno di circa mq 56,56 in un angolo del quale è stato realizzato un ampio angolo cottura (Foto n. 23/24). In una porzione della superficie del Piano Terra è stato poi realizzato il Bagno 1 di circa Mq 3.88 (Foto n. 25/26). Sempre al Piano Terra ma all'esterno è presente un'ampia tettoia di circa mq 32.45 parzialmente perimetrata con pannelli in legno e coperta da una falda inclinata verso l'esterno della corte con pannelli prefabbricati (Foto n. 8 – 12/13). La tettoia non è comunicante con l'interno del fabbricato.



PIANO PRIMO

E' raggiungibile come detto sia attraverso la scala a chiocciola collocata al Piano Terra del fabbricato sia (Foto n. 27/30) dall'esterno attraverso una scala che conduce ad un ballatoio sul quale si apre un portoncino che conduce all'interno del piano (Foto n. 9 - 44). Da qui si accede al Disimpegno 2 di circa mq 6.55 (Foto n. 33) da cui si accede: a sinistra al Letto 3 di mq 9.90 dotato di un balcone di circa mq 3.70 ed al Letto 1 di mq 16.30 (Foto n. 36/39); frontalmente si entra nel Bagno 2 di mq 3.82 (Foto n. 40/42) e lateralmente nel Disimpegno 1 di mq 5.90 (Foto n. 31/32). A quest'ultimo si accede come detto anche dal Piano Terra attraverso la scala a chiocciola. Su di esso si aprono un Ripostiglio di circa mq 4.30 (Foto n. 43) che si apre sul ballatoio esterno attraverso una portafinestra ed il Letto 1 di mq 10.05 (Foto n. 34/35).

LOTTO DI PERTINENZA

L'intero lotto al cui interno è collocato il fabbricato su due piani sopra descritto è recintato. La recinzione è costituita da un muretto intonacato con sovrastanti elementi modulari prefabbricati in cemento ma solo sul fronte che affaccia su via dei Salici (Foto n. 4 - 6 - 17) . Sui restanti lati del lotto il muro di recinzione non è intonacato ed è costituito nella parte sovrastante da paletti e rete metallica (Foto n. 18/20). Si accede all'interno del lotto da via dei Salici attraverso un cancello posto sul Lato Sud - Ovest (Foto n. 5). L'area cortilizia sviluppa una superficie di circa mq 1.780 (allegato N1). La corte è in parte pavimentata in battuto di cemento è in parte trattata a verde. Sulla parte pavimentata insiste una tettoia addossata ad un lato del fabbricato (Foto n. 8 - 12/13); due box metallici utilizzati come magazzini (Foto n. 15/16) e materiale di vario genere sparso in modo disordinato (Foto n. 12 - 14). Nell'area a giardino in cui è collocata anche una piscina prefabbricata fuoriterra sono state rilevate alberature e/o arbusti di vario tipo rispetto alle quali si può rilevare nel complesso un mediocre stato di manutenzione (Foto 16/20).

Si è elaborata seppure simulata l'APE - Attestazione Prestazione Energetica essendo scontata la sua classificazione nella peggiore delle classi energetiche individuabili (allegato P).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile pignorato è oggetto di un "Contratto di locazione di natura transitoria" per i cui termini e specifiche si rimanda all'allegato D1.d.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di provenienza (Allegato D1.a) non è presente nel fascicolo telematico del procedimento. E' stato necessario quindi reperirlo previa richiesta all'Archivio Notarile di Roma. Sono stati poi reperiti gli ulteriori atti/iscrizioni/trascrizioni in quanto necessari alla redazione della presente relazione richiamati nell'Allegato D - Atti - Iscrizioni - Trascrizioni scaricandoli dal portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 26/11/2003
Reg. gen. 32115 - Reg. part. 6326
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/04/2021
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 7751
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, LA **** Omissis **** E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ****Omissis**** ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO ****Omissis****, SITO IN ****Omissis****.



Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

PTPR REGIONE LAZIO

Sia nella Tavola A (Sistemi ed ambiti di paesaggio) che nella Tavola B (Beni paesaggistici) n° 34 - 400 (Allegato H2.b), l'area in questione non è interessata da beni paesaggistici, in quanto nelle tavole suddette che sono quelle di riferimento fondamentale per la verifica dei vincoli, la zona risulta come zona urbanizzata di P.T.P.R..

PRG - Piano Regolatore Generale

Il Comune di Aprilia è dotato di PRG adottato con deliberazione di Consiglio n. 25 del 24.02.1971 entrato in vigore il 10.10.1973 con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1479 del 10.10.1973 e successiva variante adottata con deliberazione di Consiglio n. 25 del 30.10.1978 in vigore il 12.05.1980 con deliberazione di Giunta Regione del Lazio n.2392 del 12.05.1980.

Inoltre il Comune di Aprilia è dotato di Programma di Fabbricazione e del relativo Regolamento Edilizio approvato con decreto interministeriale n. 778 del 24.05.1962 (Allegato H1).

Per ciò che riguarda la zona di PRG le Norme Tecniche di Attuazione individuavano l'area in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione come ZONA E - Agricola integrata dalle Sottozone E1 - Zona Agricola ed E2 - Agricola Vincolata (Allegati H2.a - H2.b).

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI

Per ciò che attiene alla suddetta Variante che segue temporalmente ed in parte adegua e modifica la normativa prevista dal precedente PRG del Comune di Aprilia si rimanda a quanto relazionato negli Allegati H3.a - H3.b - H3.c. Per la graficizzazione dell'area in cui ricadono gli immobili pignorati si rimanda agli Allegati H4 - H5 in cui i beni pignorati sono stati individuati all'interno dell'area perimetrata "VILLAGGIO VERDE" con specifica destinazione denominata Bp - Tessuto Edificato.

VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Rispetto al fatto che il beni pignorati ricadono in area sottoposta al suddetto vincolo si richiama quanto relazionato nella Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 N. 247/2003 (Allegato I1) ovvero che: "ACCERTATO che in relazione al Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 Tab. A art. 21) gravante sull'area è stato rilasciato regolare Nulla-Osta da: Provincia di Latina- Area delle Politiche Ambientali e Territoriali - Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale in data 16/01/02 protocollo n. 2420".

Per la graficizzazione di quanto relazionato si rimanda all'allegato H6 - Variante Nuclei Abusivi - SISTEMA 8 CRATI - COGNA in cui vengono individuati i beni oggetto del presente procedimento ricadenti nella perimetrazione individuate come "VILLAGGIO VERDE".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Come detto il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di Consiglio n. 25 del 24/02/71, entrato in vigore con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 1497 del 10/10/73 e successiva variante entrata in vigore con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 2392 del 12/05/1980.

Il Regolamento Edilizio è stato approvato con Decreto Interministeriale n. 778 del 24/05/1962.

L'Immobile relativo al presente procedimento è situato nella "zona E" del, suddetto, PRG del Comune di Aprilia.

Tale zona comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo e secondo il PRG (art.li 23 – 24 – 25 – 26), oltre ai fabbricati adibiti a residenza dei coltivatori, sono consentiti eventuali fabbricati ed attrezzature tecnologiche necessarie alla conduzione agricola dei fondi, rispettando i seguenti indici (sottozona E1):

- Densità di fabbricazione fondiaria residenziale mc. 0,03/mq.;
- Densità di fabbricazione fondiaria per attrezzature agricole mc. 0,07/mq.;
- Lotto minimo mq. 15.000;
- numero piani 2;
- Distanza dai confini ml. 10.

Molte zone agricole, compresa quella in cui è ubicato l'immobile oggetto del presente procedimento, sono state oggetto, nel tempo, di lottizzazioni abusive e di costruzioni totalmente abusive.

Il Comune di Aprilia è intervenuto in merito a ciò con una Variante Speciale, al vigente PRG, atta al Recupero dei Nuclei Abusivi, adottata con Delibera di Consiglio n. 8 del 22/03/2005 e successivamente con la Delibera di Consiglio n. 9 del 03/03/2013 che approva e prende atto della Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi definitivamente approvata dalla Regione Lazio con Delibera G.R. n. 622 del 21/12/2012.

Nella Variante Speciale viene indicato l'indice territoriale di edificazione di 0,20 mq./mq. e sono previste le suddivisioni in "Zona BP – tessuto edificato", "Zona BD – completamento residenziale ad attuazione diretta", "Zona BC – completamento residenziale ad attuazione convenzionata", "Zona CP – aree di riqualificazione per reperimento di servizi pubblici".

L'immobile oggetto del presente procedimento si trova all'interno del territorio perimetrato dalla suddetta Variante Speciale ed è situato nella Zona SISTEMA 8 CRATI_COGNA (Tav. 8) (nuclei Crati-Cogna-VillaggioVerde) e nello specifico nella sottozona "BP-tessuto edificato".

In tale sottozona sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione con la densità territoriale di 0,20mq./mq. ed attraverso i seguenti parametri:

- Altezza max alla gronda o intradosso ultimo solaio ml. 8;
- . Distacchi dai confini ml. 5;
- Distacchi dalle pareti finestrate ml. 10;



- Distacchi viabilità pubblica con allineamento fabbricati esistenti;
- Realizzazione di superfici porticate max 30% della sup. coperta;
- Spazi di parcheggio 1/10 cubatura, Legge 122/89;
- Impermeabilità del lotto 25% della superficie totale;
- Eventuali piani cantinati entro la sagoma ingombro edificio.

L'immobile pignorato ha ottenuto, dal Comune di Aprilia, la Concessione in Sanatoria n. 247/2003 del 11/09/2003 relativa ad un "Fabbricato di civile abitazione costituito da locale garage al piano terra e abitazione al piano primo, con accesso da scala esterna e solaio piano di copertura".

L'immobile è distinto, nel catasto del Comune di Aprilia, al foglio n. 115, particella n. 1338 sub 1 e 2, mentre il lotto, su cui è edificato, al foglio n. 115, particella n. 172,

Da ricerche effettuate dallo scrivente a cui ha fatto seguito riscontro presso L'Ufficio Urbanistica del Comune di Aprilia, risulta che tutto il foglio n. 115 è gravato da Uso Civico a favore del Comune di Ardea motivo per il quale la Concessione Edilizia in sanatoria n. 247/2003 non poteva essere rilasciata ed è da considerarsi nulla.

Dovrà, quindi, essere predisposta la richiesta di un nuovo titolo concessorio solo dopo aver effettuato l'affrancazione dall'Uso Civico a favore del Comune di Ardea e dopo aver ottenuto inoltre il Nulla Osta Paesaggistico.

Successivamente potrà essere elaborata una CILA in sanatoria da inviare al Comune di Aprilia, con le seguenti limitazioni:

- Al piano terra non può essere attuato il cambio di destinazione d'uso da garage a residenza e quindi dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ad eccezione del bagno esistente che rientra tra le modifiche attuabili;
- La scala a chiocciola metallica esistente potrà essere utilizzata ed inserita nella Cila in sanatoria solo se si predisporrà una certificazione che dimostri l'autoportanza della struttura metallica e la non influenza della bucatina del solaio rispetto alla risposta sismica dell'edificio;
- Per ciò che riguarda la tettoia esterna esistente sarà possibile ridimensionarla in modo che la sua superficie sia pari al massimo al 30% della superficie coperta dell'edificio. Il manufatto attuale dovrà quindi essere soggetto a parziale ripristino e comunque dovrà essere richiesta per esso una autorizzazione sismica a sanatoria da parte del Genio Civile della Regione Lazio.

Per quanto riguarda il costo necessario ad ottenere la regolarizzazione urbanistico - edilizia del fabbricato pignorato operando il ripristino dello stato dei luoghi come precedentemente illustrato si stima che congruamente si possa indicare la somma di circa € 3000,00.

Per ciò che riguarda l'elaborazione delle pratiche edilizie riguardanti il N.O. Paesaggistico, la CILA in sanatoria e l'autorizzazione da inoltrare al Genio Civile per ciò che riguarda la tettoia esterna si stima di quantificare complessivamente una somma pari a circa € 5500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Fabbricato rurale e corte di pertinenza ubicati ad Aprilia (LT) in via dei Salici n. 24

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 115, Part. 1338, Sub. 1, Categoria C6, Graffato No
- Fg. 115, Part. 1138, Sub. 2, Categoria A3, Graffato No al catasto Terreni
- Fg. 115, Part. 152, Qualità ENTE URBANO

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.580,00

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.

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2011"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: La formulazione del giudizio di stima e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel comune di appartenenza. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta



dopo aver rappresentato e descritto l'immobile, di motivare il valore da attribuire al bene, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato per l'appartamento un valore a metro quadrato compreso tra 800 €/mq e 1000 €/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Terracina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i risultati esplicitati nell'allegato M rispetto ai quali per le Ville e Villini assimilabili al fabbricato oggetto del presente procedimento il valore stimato è compreso tra 1100 €/mq e 1600 €/mq.

Si assume come parametro di riferimento:

- per il fabbricato un valore di € 950,00/mq corrispondente alla media tra il valore minimo di quelli identificati dall'O.M.I. viste le attuali condizioni conservative dell'immobile (1100 €/mq) ed il valore minimo tra quelli indicati dalle Agenzie immobiliari per le medesime motivazioni (800 €/mq).
- per la corte di pertinenza esclusiva si stimerà un valore pari al 5% di quello applicato per il fabbricato per cui avremo: $€ 950,00/mq \times 0,05 = € 47,50/mq$.

Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);



d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare costituente ai fini della presente relazione un Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi agli immobili pignorati si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

I beni oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. Provvisionato Francesco sono costituiti da un fabbricato di tipo rurale su due livelli che insiste su un lotto dotato di un'ampia area cortilizia situato in via dei Salici n. 24 in una zona al di fuori del centro abitato del Comune di Aprilia. Provenendo da Latina è possibile raggiungere i suddetti beni provenendo dalla SS 148 Pontina per poi immettersi in prossimità del nucleo urbano della città di Aprilia nella SR 207 percorrendo la quale si intercetta a destra Via della Cogna. Lungo quest'ultima sempre sulla destra si apre via dei Salici lungo la quale al numero civico 24 è situato il lotto all'interno del quale si trovano i beni oggetto del presente procedimento. Nell'Allegato A1 è stata individuata la Localizzazione dei beni attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth e si è fatto riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. del Comune di Aprilia è Foglio 115 Part. 1338 Sub 1 - 2 e Part 152. Rispetto alla collocazione dei beni si fa rilevare che è poco agevole raggiungere sia la zona centrale del Comune di Aprilia che tutti gli altri servizi primari atti a garantire le normali condizioni di vita. L'area non è dotata della rete di opere di urbanizzazione

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 15%.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

I beni pignorati ricadono in uno dei Nuclei Abusivi del territorio del Comune di Aprilia che nella Variante appositamente predisposta dagli Uffici Tecnici comunali viene individuata come "Villaggio Verde" (allegato H5). Per maggiori e più esplicative indicazioni si rimanda al capitolo dedicato agli Strumenti Urbanistici (All.to H). Nell'area in cui ricade il bene pignorato insistono diverse costruzioni contraddistinte da diverse tipologie edilizie. Si tratta sia di fabbricati di tipo residenziale concentrati in aree peer lo più perimetrate sia di fabbricati ad uso agricolo che commerciale edificati in modo sparso nell'intero territorio comunale. Per i beni pignorati è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. 247-2003 (Allegato I1). In merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione in atti (le sole planimetrie catastali - Allegati C2 - C3) si rimanda al Capitolo dedicato ai Dati Catastali, al rilievo effettuato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato (allegati N1 - N2 - N3) ed al Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Il fabbricato come detto è composto da due piani comunicanti all'interno tra loro attraverso una scala a chiocciola (Foto n. 27/30) ed all'esterno attraverso una scala con ballatoio (Foto n. 9).

PIANO TERRA

Si accede al piano terra del fabbricato attraverso due ingressi posti su lati opposti: il primo è un portoncino di dimensioni standard (Foto n. 22) mentre il secondo è costituito da un infisso a quattro ante (Foto n. 11 - 21). Attraverso entrambi si accede ad un ampio Pranzo/Soggiorno di circa mq 56,56 in un angolo del quale è stato realizzato un ampio angolo cottura (Foto n. 23/24). In una porzione della superficie del Piano Terra è stato poi realizzato il Bagno 1 di circa Mq 3.88 (Foto n. 25/26). Sempre al Piano Terra ma all'esterno è presente un'ampia tettoia di circa mq 32.45 parzialmente perimetrata con pannelli in legno e coperta da una falda inclinata verso l'esterno della corte con pannelli prefabbricati (Foto n. 8 - 12/13). La tettoia non è comunicante con l'interno del fabbricato.

PIANO PRIMO

E' raggiungibile come detto sia attraverso la scala a chiocciola collocata all'interno del Piano Terra del fabbricato sia (Foto n. 27/30) dall'esterno attraverso una scala che conduce ad un ballatoio sul quale si



apre un portoncino che conduce all'interno del piano (Foto n. 9 - 44). Da qui si accede al Disimpegno 2 di circa mq 6.55 (Foto n. 33) attraverso il quale si entra: a sinistra al Letto 3 di mq 9.90 da cui si accede ad un balcone di circa mq 3.70 ed al Letto 1 di mq 16.30 (Foto n. 36/39); frontalmente al Bagno 2 di mq 3.82 (Foto n. 40/42) e lateralmente al Disimpegno 1 di mq 5.90 (Foto n. 31/32). A quest'ultimo si accede come detto anche dal Piano Terra attraverso la scala a chiocciola. Su di esso si aprono un Ripostiglio di circa mq 4.30 (Foto n. 43) che si apre sul ballatoio esterno attraverso una portafinestra ed il Letto 1 di mq 10.05 (Foto n. 34/35).

LOTTO DI PERTINENZA

L'intero lotto al cui interno è collocato il fabbricato su due piani sopra descritto è recintato. La recinzione è costituita da un muretto intonacato con sovrastanti elementi modulari prefabbricati in cemento ma solo sul fronte che affaccia su via dei Salici (Foto n. 4 - 6 - 17). Sui restanti lati del lotto il muro di recinzione non è intonacato ed è costituito nella parte ad esso sovrastante da paletti e rete metallica (Foto n. 18/20). Si accede all'interno del lotto da via dei Salici attraverso un cancello posto sul Lato Sud - Ovest (Foto n. 5). L'area cortilizia sviluppa una superficie di circa mq 1.780 (allegato N1). La corte è in parte pavimentata in battuto di cemento è in parte trattata a verde. Sulla parte pavimentata insistono: una tettoia addossata ad un lato del fabbricato (Foto n. 8 - 12/13); due box metallici utilizzati come magazzini (Foto n. 15/16) e materiale di vario genere sparso in modo disordinato sull'intera corte (Foto n. 12 - 14). Nell'area a giardino in cui è collocata anche una piccola piscina prefabbricata fuoriterra sono state rilevate alberature e/o arbusti di vario tipo. Nell'insieme si può rilevare che nel complesso lo stato di manutenzione si può definire mediocre (Foto 16/20).

Il fabbricato e la sua corte non godono di visuali di panoramicità degne di nota; hanno una esposizione discreta e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Per quanto sinora relazionato si rimanda al contenuto dell'Allegato G - Documentazione Fotografica Immobili dalle immagini del quale si può affermare che il fabbricato potrebbe avere i caratteri di un'abitazione in cui potrebbero essere garantite delle normali condizioni di comfort abitativo a patto che venissero eseguite opere di manutenzione di tipo sia ordinario che straordinario intervenendo in modo rilevante sull'intero organismo edilizio e sulla corte di appartenenza.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 15%.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:

Per ciò che riguarda il livello di finitura del fabbricato si può affermare che è quello relativo ad un immobile di tipo civile in condizioni generali mediocri per ciò che riguarda l'esterno e la corte di pertinenza e sufficiente per ciò che riguarda l'appartamento su entrambi i piani. Lo stato esterno del fabbricato seppure in mediocre stato di manutenzione non presenta almeno apparentemente problematiche di tipo statico. Lo stato interno dei due piani come detto è in normale stato di manutenzione sia per ciò che riguarda pavimenti e rivestimenti sia per ciò che riguarda gli infissi esterni ed interni. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso acqua da pozzo. L'impianto termico è esistente ma non funzionante per mancanza di caldaia. Al piano terra è in funzione un termoconvettore elettrico. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fossa biologica a dispersione.

Si è elaborata seppure simulata l'APE - Attestazione Prestazione Energetica essendo scontata la sua classificazione nella peggiore delle classi energetiche individuabili ovvero la G.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 15%.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare: 1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene; 2. la presenza di ipoteche, servitù od altri



oneri e pesi di qualunque genere; 3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.; 4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

L'immobile pignorato è oggetto di un "Contratto di locazione di natura transitoria" per i cui termini e specifiche si rimanda all'allegato D1.d.

Relativamente al punto 2:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 26/11/2003

Reg. gen. 32115 - Reg. part. 6326

Importo: ****Omissis****

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

Contro ****Omissis****

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Latina il 28/04/2021

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 7751

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

Contro ****Omissis****

Relativamente al punto 4:

L'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo abilitativo. Successivamente per esso è stata presentata Istanza di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 ed è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 247-2003 (Allegato I1). In merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione in atti (le sole planimetrie catastali - Allegati C2 - C3) si rimanda al Capitolo dedicato ai Dati Catastali ed al rilievo effettuato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato (allegati N1 - N2 - N3).

Come relazionato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia per quanto riguarda il costo necessario ad ottenere la regolarizzazione urbanistico - edilizia del fabbricato pignorato operando il ripristino dello stato dei luoghi come precedentemente illustrato si stima che congruamente si possa indicare la somma di circa € 3000,00. Per ciò che riguarda invece l'elaborazione delle pratiche edilizie riguardanti il N.O. Paesaggistico, la CILA in sanatoria e l'autorizzazione da inoltrare al Genio Civile per ciò che riguarda la tettoia esterna si stima di quantificare complessivamente una somma pari a circa € 5500,00.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

STIMA FABBRICATO E CORTE DI PERTINENZA

FABBRICATO Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 695,00/mq.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 950,00/mq e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale si ottiene:

mq. 208,43 x € 950,00/mq = € 198.008,50

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

€ 198.008,50 - (15 + 15 + 15 + 5 = totale 50%) = Totale € 99.074,25



CORTE DI PERTINENZA

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 47,50/mq al quale viste le attuali condizioni di manutenzione dell'area si ritiene opportuno applicare il coefficiente di deprezzamento relativo alle CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE ovvero il 15%.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad (€ 47,50 mq - 15%) = € 40,37/mq

Avremo quindi:

mq. 320,40 x € 40,37/mq = € 12.934,55

VALORE TOTALE FABBRICATO E CORTE DI PERTINENZA

€ 99.074,25 + € 12.934,55 = € 112.008,80

A questa cifra va sottratto l'importo richiamato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia relativo al costo presunto delle procedure per poter rendere l'immobile Legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico e le spese tecniche per un totale costo presunto pari ad € 8500,00.

Per cui avremo:

VALORE LOTTO DI VENDITA

€ 112.008,80 - € 8500,00 = € 103.580,80 arrotondato per difetto ad **€ 103.580,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Aprilia (LT) - via dei Salici n. 24	528,83 mq				
				Valore di stima:	€ 103.580,00

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 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Angelo Raul



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Localizzazione Immobile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato B - Sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato C - Documentazione Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato D - Atti - Iscrizioni -Trascrizioni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E - Richieste Enti
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato F - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato G - Documentazione Fotografica Immobili
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato H - Strumenti urbanistici e vincolistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato I - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato L - Corrispondenza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato M - Visura OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato N - Rilievo immobili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato O - PLANIMETRIE
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato P - Attestazione Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Aprilia (LT) - via dei Salici n. 24

I beni oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 del Sig.**** Omissis **** sono costituiti da un fabbricato di tipo rurale su due livelli che insiste su un lotto dotato di un'ampia area cortilizia situato in via dei Salici n. 24 in una zona al di fuori del centro abitato del Comune di Aprilia in uno dei Nuclei Abusivi che nella Variante appositamente predisposta dagli Uffici Tecnici comunali viene individuata come "Villaggio Verde" (allegato H5). Per maggiori e più esplicative indicazioni si rimanda al capitolo dedicato agli Strumenti Urbanistici (All.to H). Nell'area in cui ricade il bene pignorato ricadono diverse costruzioni contraddistinte da diverse tipologie edilizie. Si tratta sia di fabbricati di tipo residenziale concentrati in aree distinte sia di fabbricati ad uso agricolo che commerciale edificati in modo sparso nell'intero territorio comunale. Provenendo da Latina è possibile raggiungere i suddetti beni provenendo dalla SS 148 Pontina per poi immettersi in prossimità del nucleo urbano della città di Pontinia nella SR 207 percorrendo la quale si intercetta destra Via della Cogna. Lungo quest'ultima sempre sulla destra si apre via dei Salici lungo la quale al numero civico 24 è situato il lotto all'interno del quale si trovano i beni oggetto del presente procedimento (Foto n. 1/4). Nell'Allegato A1 è stata individuata la Localizzazione dei beni attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth e si è fatto riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. del Comune di Aprilia è Foglio 115 Part. 1338 Sub 1 - 2 e Part 152. Per i beni pignorati è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. 247-2003 Allegato I1. In merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione in atti (le sole planimetrie catastali - Allegati C2 - C3) si rimanda al Capitolo dedicato ai Dati Catastali, al rilievo effettuato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato (allegati N1 - N2 - N3) ed al Capitolo dedicato Regolarità Edilizia. Rispetto alla collocazione dei beni si fa rilevare che è di relativamente agevole raggiungere sia la zona centrale del Comune di Aprilia che tutti gli altri servizi primari atti a garantire le normali condizioni di vita. L'area non è dotata della rete di opere di urbanizzazione e non gode di visuali di panoramicità degne di nota; ha una esposizione discreta e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Per quanto sinora relazionato si rimanda al contenuto dell' Allegato G - Documentazione Fotografica Immobili dalle immagini del quale si può affermare che il fabbricato potrebbe avere i caratteri di un'abitazione in cui potrebbero essere garantite delle normali condizioni di comfort abitativo a patto che venissero eseguite opere di manutenzione di tipo sia ordinario che straordinario intervenendo in modo rilevante sull'intero organismo edilizio e sulla corte di appartenenza rispetto ai quali attualmente si può affermare che lo stato manutentivo può definirsi mediocre. Per ulteriori e maggiori specifiche si rimanda al Capitolo dedicato alle Caratteristiche Costruttive Prevalenti.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 115, Part. 1338, Sub. 1, Categoria C6, Graffato No
- Fg. 115, Part. 1138, Sub. 2, Categoria A3, Graffato No al catasto Terreni
- Fg. 115, Part. 152, Qualità ENTE URBANO

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



Destinazione urbanistica:

PTPR REGIONE LAZIO

Sia nella Tavola A (Sistemi ed ambiti di paesaggio) che nella Tavola B (Beni paesaggistici) n° 34 - 400 (Allegato H2.b), l'area in questione non è interessata da beni paesaggistici, in quanto nelle tavole suddette che sono quelle di riferimento fondamentale per la verifica dei vincoli, la zona risulta come zona urbanizzata di P.T.P.R..

PRG - Piano Regolatore Generale

Il Comune di Aprilia è dotato di PRG adottato con deliberazione di Consiglio n. 25 del 24.02.1971 entrato in vigore il 10.10.1973 con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1479 del 10.10.1973 e successiva variante adottata con deliberazione di Consiglio n. 25 del 30.10.1978 in vigore il 12.05.1980 con deliberazione di Giunta Regione del Lazio n.2392 del 12.05.1980. Inoltre il Comune di Aprilia è dotato di Programma di Fabbricazione e del relativo Regolamento Edilizio approvato con decreto interministeriale n. 778 del 24.05.1962 (Allegato H1). Per ciò che riguarda la zona di PRG le Norme Tecniche di Attuazione agli art. individuavano l'area in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione come ZONA E - Agricola integrata dalle Sottozone E1 - Zona Agricola ed E2 - Agricola Vincolata (Allegati H2.a - H2.b).

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI

Per ciò che attiene alla suddetta Variante che segue temporalmente ed in parte adegua e modifica la normativa prevista dal precedente PRG del Comune di Aprilia si rimanda a quanto relazionato negli Allegati H3.a - H3.b - H3.c. Per la graficizzazione dell'area in cui ricadono gli immobili pignorati si rimanda agli Allegati H4 - H5 in cui i beni pignorati sono stati individuati all'interno dell'area perimetrata "VILLAGGIO VERDE" con specifica destinazione denominata Bp - Tessuto Edificato.

VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Rispetto al fatto che i beni pignorati ricadono in area sottoposta al suddetto vincolo si richiama quanto relazionato nella Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 N. 247/2003 (Allegato I1) ovvero che: "ACCERTATO che in relazione al Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 Tab. A art. 21) gravante sull'area è stato rilasciato regolare Nulla-Osta da: Provincia di Latina- Area delle Politiche Ambientali e Territoriali - Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale in data 16/01/02 protocollo n. 2420". Per la graficizzazione di quanto relazionato si rimanda all'allegato H6 - Variante Nuclei Abusivi - SISTEMA 8 CRATI - COGNA in cui vengono individuati i beni oggetto del presente procedimento ricadenti nella perimetrazione individuate come "VILLAGGIO VERDE".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via dei Salici n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 1338, Sub. 1, Categoria C6, Graffato No - Fg. 115, Part. 1138, Sub. 2, Categoria A3, Graffato No Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 152, Qualità ENTE URBANO	Superficie	528,83 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di pignoramento Fg 115 Part. 1138 Sub 1 - 2 ovvero l'abitazione su due livelli si presenta allo stato attuale in mediocri condizioni di manutenzione all'esterno ed in un sufficiente stato di manutenzione all'interno. Maggiori indicazioni verranno fornite nel Capitolo dedicato alle Caratteristiche Costruttive Prevalenti. La corte del fabbricato individuata catastalmente al Fg 115 Part 152 risulta occupata in parte dalla tettoia addossata al fabbricato non autorizzata, da magazzini anch'essi privi di regolarità edilizia e da un'ampia area in parte pavimentata ed in parte trattata a verde entrambe caratterizzate da un mediocre stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 del Sig.*** Omissis *** sono costituiti da un fabbricato di tipo rurale su due livelli che insiste su un lotto dotato di un'ampia area cortilizia situato in via dei Salici n. 24 in una zona al di fuori del centro abitato del Comune di Aprilia in uno dei Nuclei Abusivi che nella Variante appositamente predisposta dagli Uffici Tecnici comunali viene individuata come "Villaggio Verde" (allegato H5). Per maggiori e più esplicative indicazioni si rimanda al capitolo dedicato agli Strumenti Urbanistici (All.to H). Nell'area in cui ricade il bene pignorato ricadono diverse costruzioni contraddistinte da diverse tipologie edilizie. Si tratta sia di fabbricati di tipo residenziale concentrati in aree distinti sia di fabbricati ad uso agricolo che commerciale edificati in modo sparso nell'intero territorio comunale. Provenendo da Latina è possibile raggiungere i suddetti beni provenendo dalla SS 148 Pontina per poi immettersi in prossimità del nucleo urbano della città di Pontinia nella SR 207 percorrendo la quale si intercetta destra Via della Cogna. Lungo quest'ultima sempre sulla destra si apre via dei Salici lungo la quale al numero civico 24 è situato il lotto all'interno del quale si trovano i beni oggetto del presente procedimento (Foto n. 1/4). Nell'Allegato A1 è stata individuata la Localizzazione dei beni attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth e si è fatto riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. del Comune di Aprilia è Foglio 115 Part. 1338 Sub 1 - 2 e Part 152. Per i beni pignorati è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. 247-2003 Allegato I1. In merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione in atti (le sole planimetrie catastali - Allegati C2 - C3) si rimanda al Capitolo dedicato ai Dati Catastali, al rilievo effettuato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato (allegati N1 - N2 - N3) ed al Capitolo dedicato Regolarità Edilizia. Rispetto alla collocazione dei beni si fa rilevare che è di relativamente agevole raggiungere sia la zona centrale del Comune di Aprilia che tutti gli altri servizi primari atti a garantire le normali condizioni di vita. L'area non è dotata della rete di opere di urbanizzazione e non gode di visuali di panoramicità degne di nota; ha una esposizione discreta e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Per quanto sinora relazionato si rimanda al contenuto dell' Allegato G - Documentazione Fotografica Immobili dalle immagini del quale si può affermare che il fabbricato potrebbe avere i caratteri di un'abitazione in cui potrebbero essere garantite delle normali condizioni di comfort abitativo a patto che venissero eseguite opere di manutenzione di tipo sia ordinario che straordinario intervenendo in modo rilevante sull'intero organismo edilizio e sulla corte di appartenenza rispetto ai quali attualmente si può affermare che lo stato manutentivo può definirsi mediocre.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 28/04/2021

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 7751

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, LA **** Omissis **** E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ****Omissis**** ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO ****Omissis****, SITO IN ****Omissis****.

