

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Romani Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2021 del R.G.E.

promossa da

**XXXXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXX*

contro

**XXXXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXX*



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente) .....</b>	<b>7</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	14
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....</b>	<b>15</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....</b>	<b>16</b>
Titolarità .....	16
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....</b>	<b>16</b>



<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	16
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	17
Confini .....	17
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	17
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	17
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	17
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	18
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	18
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	18
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	19
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	20
Dati Catastali.....	20
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	20
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	21
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	21
Precisazioni .....	21
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	21
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	21
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	22
Patti .....	22
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	22
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	22
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	22
Stato conservativo .....	22
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	22
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	22
<b>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T</b> .....	22
Parti Comuni .....	22
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1</b> .....	22



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	24
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	29
Normativa urbanistica .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	31
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	34



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta .....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2021 del R.G.E.....	44
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	47
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente) .....	47
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	47
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1 .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T .....	49



## INCARICO

---

In data 24/11/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Romani Massimo, con studio in Via Montello, 52 - 04011 - Aprilia (LT), email m.romani@studiotecnicoromani.eu, PEC massimo.romani@archiworldpec.it / m.romani@archiworldpec.it, Tel. 06 97650954 - 06 92043369, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente)

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO 2 (1 CATASTALMENTE)**

---

L'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4.

La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso.

Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro.

Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali).

L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage.

L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Percorse quattro rampe di scale si giunge al piano dell'appartamento dove a sinistra c'è l'ingresso.

Entrati nell'appartamento, si accede all'area giorno con a sinistra la cucina e a destra l'open space del soggiorno con uscita a est su balcone; proseguendo frontalmente si giunge nel corridoio che distribuisce l'area notte con a destra camera con bagno personale e a sinistra camera e bagno comune e ripostiglio.

Sono presenti inoltre tre balconi: a est, a sud, a ovest.

Trovandosi all'ultimo piano, il solaio di copertura, non essendo controsoffittato, rispecchia l'andamento a doppia falda del tetto con quota massima in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visto che il bene è stato ottenuto mediante donazione, ai sensi dell'art.179 il bene è di tipo personale.

## CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con terreno coltivato;
- a sud, mediante propria corte, con via Idro;
- a ovest, distacco con altro fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,54 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	28,00 mq	28,00 mq	0.29	8,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1986 al 23/12/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 6 Categoria F3
Dal 23/12/1992 al 14/04/1993	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 6 Categoria F3



Dal 15/04/1993 al 01/06/2023	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 468,68 Piano 1
------------------------------	---------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	188	6		A2	2	5,5	138 mq	468,68 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti le seguenti difformità:

- le aperture a sud sono tutte e tre portafinestre e non solo una;
- erronea ubicazione degli ingressi alle stanze componenti l'appartamento;
- la cucina all'angolo sinistro, confine vano scala, presenta una rientranza ad ospitare un camino a legna.

## PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

## PATTI

Non sono presenti patti particolari.

Si fa notare che l'unità immobiliare è occupata dal figlio dell'esecutato in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

## STATO CONSERVATIVO



L'appartamento è in buono stato conservativo, di recente ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato pluripiano avente in comune la corte e il vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento si inserisce in un edificio in muratura portante con elementi in cemento armato a completare la struttura portante. Il solaio di calpestio così come quello di copertura e le strutture orizzontali sono in laterocemento.

Possiede le 4 esposizioni libere, tutte dotate con finestre. Le finestre possiedono serramenti in pvc doppio vetro.

Pareti interne tinteggiate mentre l'esterno del fabbricato mostra la vetustà del fabbricato.

Pavimentazione interna in ceramica così come i rivestimenti ove presenti.

In merito alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è sottotraccia così come quelli idrici dei bagni e della cucina ristrutturati.

Per quanto riguarda l'impianto termico, è presente un termocamino a legna in cucina, caldaia con radiatori, unità di condizionamento a split distribuiti nell'appartamento.

Al piano terra è presente il garage identificato con il sub. 3 e due magazzini con il sub.2 e sub.4, tutti oggetti di esecuzione di cui l'esecutato è comproprietario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è occupata dal figlio dell'esecutato in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1986 al 23/12/1992	XXXXXXX	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1992 al 01/06/2023	XXXXXXXX	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE VINCENZO	23/12/1992	74116	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/01/1993	630	455
		<b>Registrazione</b>			
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 325.781,89



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del



12/05/1980.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta:

- Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore
- Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sulla base della documentazione presente in atti presso la Città di Aprilia, è presente una domanda di condono secondo la legge 47/85 a nome XXXXXXXX del 01/04/1986 protocollo n.6794 con allegato l'atto notorio del periodo di costruzione, documentazione fotografica e il primo versamento dell'oblazione. E' presente una richiesta del tecnico comunale del 22/10/2020 di integrazione documentale per completarne l'istruttoria ma al momento della redazione della perizia la domanda di condono non risulta essere portata a termine e pertanto vi è l'incertezza dell'ammissibilità al condono mancando tra l'altro gli elaborati grafici.

### ***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'unico confronto che è stato possibile fare è quello con le planimetrie catastali visto che la domanda di condono è incompleta degli elaborati grafici.

Non si provvede alla redazione dell'Ape in quanto è necessaria la presenza dei libretti di impianto non riscontrati in fase di sopralluogo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4.

La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso.

Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro.

Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali).

L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage.

L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune.

Scesa una rampa di scala, frontalmente vi è l'accesso al magazzino: a destra è presente un pilastro con rivestimento in laterizio.

Attualmente il magazzino è adibito a cucina e soggiorno pranzo con l'angolo confinante con la scala avente una struttura ospitante un termocamino a legna. Frontalmente vi è l'accesso a quello chera un deposito, ora trasformato in un bagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4.

La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso.

Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro.



Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali).

L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage.

L'accesso al garage può avvenire sia direttamente dall'esterno con la serranda sia da ripostiglio identificato con il sub.4.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4.

La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso.

Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro.

Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali).

L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage.

L'ingresso alla cantina avviene mediante passaggio ubicato nel garage.

La cantina ha una pianta con forma ad "L".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---



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

**BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visto che il bene è stato ottenuto mediante donazione, ai sensi dell'art.179 il bene è di tipo personale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Visto che il bene è stato ottenuto mediante donazione, ai sensi dell'art.179 il bene è di tipo personale.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

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

- XXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXX (Proprietà 1/2)

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

- XXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visto che il bene è stato ottenuto mediante donazione, ai sensi dell'art.179 il bene è di tipo personale.

#### **CONFINI**

---

##### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare confina:

- a nord con terreno coltivato;
- a sud, con vano scala condominiale e corte che crea il distacco verso via Idro;
- a ovest, con sub.3 e sub 4 dello stesso fabbricato.

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare confina:

- a nord con il ripostiglio identificato con il sub.4;
- a sud, con corte che crea il distacco verso via Idro;
- a est con il magazzino identificato con il sub.2.

##### **BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare confina:

- a sud con il garage del fabbricato identificato con sub.3;
- a est con magazzino identificato con il sub.2;
- a nord, mediante corte del fabbricato, con distacco dai terreni coltivati.

#### **CONSISTENZA**

---



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	63,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1986 al 01/01/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 2



		Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Rendita € 0,33 Piano T
Dal 01/01/1992 al 23/12/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Rendita € 181,79 Piano T
Dal 23/12/1992 al 14/04/1993	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 178,95 Piano T/S
Dal 15/04/1993 al 01/06/2023	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 Rendita € 178,95 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1986 al 01/01/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 0,21 Piano T
Dal 01/01/1992 al 23/12/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 72,82 Piano T
Dal 23/12/1992 al 14/04/1993	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 72,82 Piano T/S
Dal 15/04/1993 al 01/06/2023	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 35 mq Rendita € 72,82 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



**BENE N° 4 - CANTINA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1986 al 01/01/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 23/12/1992	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 56,19 Piano T
Dal 23/12/1992 al 14/04/1993	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 36,93 Piano T
Dal 15/04/1993 al 01/06/2023	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 188, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 36,93 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIKATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	188	2		C2	1	63		178,95 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso in cucina e soggiorno pranzo e relativo wc.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	188	3		C6	3	30	35 mq	72,82 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	188	4		C2	1	13	16 mq	36,93 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI****BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Nulla da precisare.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Nulla da precisare.

---

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

Nulla da precisare.

---

**PATTI**

---

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Non sono presenti patti particolari.

Si fa notare che l'unità immobiliare è a disposizione del figlio dell'esecutato che occupa l'appartamento in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Non sono presenti patti particolari.

Si fa notare che l'unità immobiliare è a disposizione del figlio dell'esecutato che occupa l'appartamento in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

---

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è a disposizione del figlio dell'esecutato che occupa l'appartamento in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare è in un normale stato conservativo.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare è in un normale stato conservativo.

---

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è in un normale stato conservativo.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato pluripiano avente in comune la corte e il vano scala.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato pluripiano avente in comune la corte e il vano scala.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato pluripiano avente in comune la corte e il vano scala.

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

---

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare si inserisce in un edificio in muratura portante con elementi in cemento armato a completare la struttura portante. Il solaio di calpestio così come quello di copertura e le strutture orizzontali sono in laterocemento.

Possiede le 3 esposizioni libere, di cui quella a nord e a sud dotate di finestre.

Pareti interne tinteggiate mentre l'esterno del fabbricato mostra la vetustà del fabbricato.

Pavimentazione interna in ceramica così come i rivestimenti ove presenti.

In merito alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è sottotraccia così come quello idrico del bagno e della cucina ristrutturati.

Per quanto riguarda l'impianto termico, è presente un termocamino a legna in cucina.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare si inserisce in un edificio in muratura portante con elementi in cemento armato a completare la struttura portante. Il solaio di calpestio così come quello di copertura e le strutture orizzontali sono in laterocemento.

Possiede le 2 esposizioni libere, di cui quella a sud e a ovest con serramenti.

Pareti interne tinteggiate mentre l'esterno del fabbricato mostra la vetustà del fabbricato.



Pavimentazione interna in ceramica.

In merito alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto termico, non è presente nessun tipo di questo tipo di impianto.

---

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare si inserisce in un edificio in muratura portante con elementi in cemento armato a completare la struttura portante. Il solaio di calpestio così come quello di copertura e le strutture orizzontali sono in laterocemento.

Possiede le 3 esposizioni libere, di cui quella a nord e a sud dotate di finestre.

Pareti interne tinteggiate mentre l'esterno del fabbricato mostra la vetustà del fabbricato.

Pavimentazione interna in ceramica così come i rivestimenti ove presenti.

In merito alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto termico, non è presente nessun tipo di impianto.

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è a disposizione del figlio dell'esecutato che occupa l'appartamento in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

---

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è a disposizione del figlio dell'esecutato che occupa l'appartamento in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.

---

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è a disposizione del figlio dell'esecutato che occupa l'appartamento in forza di un comodato d'uso gratuito datato 01/02/2017 privo di registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1986 al 23/12/1992	XXXXXXX	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1992 al 01/06/2023	XXXXXXX	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VALENTE VINCENZO	23/12/1992	74116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	13/01/1993	630	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1986 al 23/12/1992	XXXXXXX	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1992 al 01/06/2023	XXXXXXX	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VALENTE VINCENZO	23/12/1992	74116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	13/01/1993	630	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 03/07/1986 al 23/12/1992	XXXXXXX	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 23/12/1992 al 01/06/2023	XXXXXXX	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VALENTE VINCENZO	23/12/1992	74116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	13/01/1993	630	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.781,89
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00



A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX
- Capitale: € 325.276,18

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00



A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.781,89

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.781,89
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX

### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta:

- Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore
- Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta:

- Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore
- Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta:



- Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore
- Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base della documentazione presente in atti presso la Città di Aprilia, è presente una domanda di condono secondo la legge 47/85 a nome XXXXXXXX del 01/04/1986 protocollo n.6794 con allegato l'atto notorio del periodo di costruzione, documentazione fotografica e il primo versamento dell'oblazione. E' presente una richiesta del tecnico comunale del 22/10/2020 di integrazione documentale per completarne l'istruttoria ma al momento della redazione della perizia la domanda di condono non risulta essere portata a termine e pertanto vi è l'incertezza dell'ammissibilità al condono mancando tra l'altro gli elaborati grafici.

#### ***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'unico confronto che è stato possibile fare è quello con le planimetrie catastali visto che la domanda di condono è incompleta degli elaborati grafici.

Non si provvede alla redazione dell'Ape in quanto è necessaria la presenza dei libretti di impianto non riscontrati in fase di sopralluogo.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base della documentazione presente in atti presso la Città di Aprilia, è presente una domanda di condono secondo la legge 47/85 a nome XXXXXXXX del 01/04/1986 protocollo n.6794 con allegato l'atto notorio del periodo di costruzione, documentazione fotografica e il primo versamento dell'oblazione. E' presente una richiesta del tecnico comunale del 22/10/2020 di integrazione documentale per completarne l'istruttoria ma al momento della redazione della perizia la domanda di condono non risulta essere portata a termine e pertanto vi è l'incertezza dell'ammissibilità al condono mancando tra l'altro gli elaborati grafici.



### ***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'unico confronto che è stato possibile fare è quello con le planimetrie catastali visto che la domanda di condono è incompleta degli elaborati grafici.

Non si provvede alla redazione dell'Ape in quanto tale tipo di locali ne sono esenti.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base della documentazione presente in atti presso la Città di Aprilia, è presente una domanda di condono secondo la legge 47/85 a nome XXXXXXXX del 01/04/1986 protocollo n.6794 con allegato l'atto notorio del periodo di costruzione, documentazione fotografica e il primo versamento dell'oblazione. E' presente una richiesta del tecnico comunale del 22/10/2020 di integrazione documentale per completarne l'istruttoria ma al momento della redazione della perizia la domanda di condono non risulta essere portata a termine e pertanto vi è l'incertezza dell'ammissibilità al condono mancando tra l'altro gli elaborati grafici.

### ***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'unico confronto che è stato possibile fare è quello con le planimetrie catastali visto che la domanda di condono è incompleta degli elaborati grafici.

Non si provvede alla redazione dell'Ape in quanto per tale unità immobiliare è esente.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente)  
L'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Percorse quattro rampe di scale si giunge al piano dell'appartamento dove a sinistra c'è l'ingresso. Entrati nell'appartamento, si accede all'area giorno con a sinistra la cucina e a destra l'open space del soggiorno con uscita a est su balcone; proseguendo frontalmente si giunge nel corridoio che distribuisce l'area notte con a destra camera con bagno personale e a sinistra camera e bagno comune e ripostiglio. Sono presenti inoltre tre balconi: a est, a sud, a ovest. Trovandosi all'ultimo piano, il solaio di copertura, non essendo controsoffittato, rispecchia l'andamento a doppia falda del tetto con quota massima in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 193.200,00

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio "Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso.

Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA Fascia/zona:Suburbana/CAMPOLEONE

Codice zona: E4

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 1300 euro/mq (min.) 1550 euro/mq (max.).



Tale valore è applicabile ad un fabbricato regolare da un punto di vista edilizio; nel nostro caso per il fabbricato esiste una domanda di condono non portata a termine per la quale vi è inoltre l'incertezza sulla possibilità di ottenere un titolo a sanatoria vista la carenza documentale presente presso gli atti comunali.

Prendendo in considerazione:

- l'incertezza sull'ottenimento del titolo a sanatoria;
  - il buono stato di conservazione dell'immobile (l'appartamento internamente risulta recentemente ristrutturato),
- si può individuare un prezzo unitario come la media tra il minimo e il massimo, pari cioè a 1400 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente)	138,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 193.200,00	100,00%	€ 193.200,00
				Valore di stima:	€ 193.200,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Scesa una rampa di scala, frontalmente vi è l'accesso al magazzino: a destra è presente un pilastro con rivestimento in laterizio. Attualmente il magazzino è adibito a cucina e soggiorno pranzo con l'angolo confinante con la scala avente una struttura ospitante un termocamino a legna. Frontalmente vi è l'accesso a quello chera un deposito, ora trasformato in un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 13.300,00

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare



un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio "Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso.

Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA Fascia/zona:Suburbana/CAMPOLEONE

Codice zona: E4

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 355 euro/mq (min.) 510 euro/mq (max.).

Tale valore è applicabile ad un fabbricato regolare da un punto di vista edilizio; nel nostro caso per il fabbricato esiste una domanda di condono non portata a termine per la quale vi è inoltre l'incertezza sulla possibilità di ottenere un titolo a sanatoria vista la carenza documentale presente presso gli atti comunali.

Prendendo in considerazione l'incertezza sull'ottenimento del titolo a sanatoria, si può individuare un prezzo unitario come la media tra il minimo e il massimo, pari cioè a 430 euro/mq.

Ma tale prezzo unitario va ulteriormente ridotto del costo a mq necessario per ripristinare il locale come magazzino. Definendo un prezzo di intervento di ripristino unitario pari a 80 euro, il prezzo unitario finale da applicarsi in fase di stima sarà di  $(430-80)\text{euro/mq} = 350\text{ euro/mq}$

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'accesso al garage può avvenire sia direttamente dall'esterno con la serranda sia da ripostiglio identificato con il sub.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.875,00

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata



valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio " Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso.

Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA Fascia/zona:Suburbana/CAMPOLEONE

Codice zona: E4

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 380 euro/mq (min.) 550 euro/mq (max.).

Tale valore è applicabile ad un fabbricato regolare da un punto di vista edilizio; nel nostro caso per il fabbricato esiste una domanda di condono non portata a termine per la quale vi è inoltre l'incertezza sulla possibilità di ottenere un titolo a sanatoria vista la carenza documentale presente presso gli atti comunali.

Prendendo in considerazione l'incertezza sull'ottenimento del titolo a sanatoria, si può individuare un prezzo unitario come la media tra il minimo e il massimo, pari cioè a 450 euro/mq.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso alla cantina avviene mediante passaggio ubicato nel garage. La cantina ha una pianta con forma ad "L".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.795,00

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici,



impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esperto ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio " Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso.

Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA Fascia/zona:Suburbana/CAMPOLEONE

Codice zona: E4

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 355 euro/mq (min.) 510 euro/mq (max.).

Tale valore è applicabile ad un fabbricato regolare da un punto di vista edilizio; nel nostro caso per il fabbricato esiste una domanda di condono non portata a termine per la quale vi è inoltre l'incertezza sulla possibilità di ottenere un titolo a sanatoria vista la carenza documentale presente presso gli atti comunali.

Prendendo in considerazione l'incertezza sull'ottenimento del titolo a sanatoria, si può individuare un prezzo unitario come la media tra il minimo e il massimo, pari cioè a 430 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1	76,00 mq	350,00 €/mq	€ 26.600,00	50,00%	€ 13.300,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1	35,00 mq	450,00 €/mq	€ 15.750,00	50,00%	€ 7.875,00
<b>Bene N° 4</b> - Cantina Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T	13,00 mq	430,00 €/mq	€ 5.590,00	50,00%	€ 2.795,00
				Valore di stima:	€ 23.970,00

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.

Aprilia, li 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Romani Massimo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di condono (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico e ptpr (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI per la stima (Aggiornamento al 01/06/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente)  
L'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Percorse quattro rampe di scale si giunge al piano dell'appartamento dove a sinistra c'è l'ingresso. Entrati nell'appartamento, si accede all'area giorno con a sinistra la cucina e a destra l'open space del soggiorno con uscita a est su balcone; proseguendo frontalmente si giunge nel corridoio che distribuisce l'area notte con a destra camera con bagno personale e a sinistra camera e bagno comune e ripostiglio. Sono presenti inoltre tre balconi: a est, a sud, a ovest. Trovandosi all'ultimo piano, il solaio di copertura, non essendo controsoffittato, rispecchia l'andamento a doppia falda del tetto con quota massima in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta: - Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore - Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1  
L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Scesa una rampa di scala, frontalmente vi è l'accesso al magazzino: a destra è presente un pilastro con rivestimento in laterizio. Attualmente il magazzino è



adibito a cucina e soggiorno pranzo con l'angolo confinante con la scala avente una struttura ospitante un termocamino a legna. Frontalmente vi è l'accesso a quello chera un deposito, ora trasformato in un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta: - Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore - Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'accesso al garage può avvenire sia direttamente dall'esterno con la serranda sia da ripostiglio identificato con il sub.4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta: - Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore - Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso alla cantina avviene mediante passaggio ubicato nel garage. La cantina ha una pianta con forma ad "L". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella zona agricola del PRG della Città



di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta: - Tav. A foglio 29: paesaggio agrario di rilevante valore - Tav. C foglio 29: sistema agrario a carattere permanente.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano 2 (1 catastalmente)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	138,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato conservativo, di recente ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Percorse quattro rampe di scale si giunge al piano dell'appartamento dove a sinistra c'è l'ingresso. Entrati nell'appartamento, si accede all'area giorno con a sinistra la cucina e a destra l'open space del soggiorno con uscita a est su balcone; proseguendo frontalmente si giunge nel corridoio che distribuisce l'area notte con a destra camera con bagno personale e a sinistra camera e bagno comune e ripostiglio. Sono presenti inoltre tre balconi: a est, a sud, a ovest. Trovandosi all'ultimo piano, il solaio di copertura, non essendo controsoffittato, rispecchia l'andamento a doppia falda del tetto con quota massima in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

### LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	76,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è in un normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è		



	possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso al fabbricato avviene superando una veranda che raccoglie i tre scalini che conducono, attraverso un secondo portone di ingresso, ad un vano scala comune. Scesa una rampa di scala, frontalmente vi è l'accesso al magazzino: a destra è presente un pilastro con rivestimento in laterizio. Attualmente il magazzino è adibito a cucina e soggiorno pranzo con l'angolo confinante con la scala avente una struttura ospitante un termocamino a legna. Frontalmente vi è l'accesso a quello chera un deposito, ora trasformato in un bagno.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è in un normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense; giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'accesso al garage può avvenire sia direttamente dall'esterno con la serranda sia da ripostiglio identificato con il sub.4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

<b>Bene N° 4 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Idro 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 188, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è in un normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Campoleone della città di Aprilia in via Idro al civico 4. La strada è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Idro, è necessario percorrere la SR 207 Nettunense;		



	giunti al crocevia (rotonda) di Campoleone si svolta verso Campoleone Scalo: a destra alla prima traversa è possibile svoltare e quindi proseguendo svoltando a sinistra si giunge su Via Idro. Siamo in un'area periferica rispetto al nucleo di Campoleone, precisamente nella sua parte alta, distante circa 900 m dalla SR 207 Nettunense e dalla Stazione ferroviaria di Campoleone (snodo per alcune tratte regionali e nazionali). L'accesso dalla strada alla corte del fabbricato avviene mediante cancello metallico pedonale: è presente anche cancello carrabile per l'ingresso al garage. L'ingresso alla cantina avviene mediante passaggio ubicato nel garage. La cantina ha una pianta con forma ad "L".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO 2 (1 CATASTALMENTE)**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 325.781,89
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---



## **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.781,89
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

## **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO S1**

---

## **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX



Contro XXXXXXX

Capitale: € 325.781,89

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXX  
Contro XXXXXXX  
Capitale: € 705.352,98  
Spese: € 42.530,97  
Interessi: € 2.116,05  
Percentuale interessi: 0,001 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXX  
Contro XXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXX  
Contro XXXXXXX

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA IDRO 4, PIANO T**

---

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 14/01/2016  
Reg. gen. 605 - Reg. part. 44  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXX  
Contro XXXXXXX  
Capitale: € 325.781,89
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/04/2017  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 982  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di XXXXXXX  
Contro XXXXXXX



Capitale: € 705.352,98

Spese: € 42.530,97

Interessi: € 2.116,05

Percentuale interessi: 0,001 %

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 18/06/2019  
Reg. gen. 13934 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX  
Capitale: € 325.276,18

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 11/06/2021  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 11109  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX

