
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neroni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Condizioni.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	19
Descrizione.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	20
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	20
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	20
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	21
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21



Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	21
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	22
Titolarità.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	22
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	23
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	23
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	23
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	24
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	24
Confini	24
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	25
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	25
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	25
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	25
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	25
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	25
Consistenza	25
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	26
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	27
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	27
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	27
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	28
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	29
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	29
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	30
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	30



Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	30
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	32
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	32
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	33
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	33
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	34
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	34
Precisazioni.....	35
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	35
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	35
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	35
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	36
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	36
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	36
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	36
Patti	37
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	37
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	37
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	37
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	38
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	38
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	38
Condizioni.....	39
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	39
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	39
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	39
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	39
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	40
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	40



Parti Comuni.....	40
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	40
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	41
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	42
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	43
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	43
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	43
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	43
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	44
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	44
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	45
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	46
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	47
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	48
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	49
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	50



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	51
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	51
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	52
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	53
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	53
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	54
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	55
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	56
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	57
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	58
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	59
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	61
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	62
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	63
Normativa urbanistica.....	64
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	64
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	64
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	64
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	65
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	65
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	65
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	66
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	66
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	67
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	67
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	67
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	68
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	68
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	69
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	70
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	70
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	70
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	70



Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	70
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	70
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	70
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	70
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	71
Lotto 3	72
Descrizione.....	73
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Completezza documentazione ex art. 567	73
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Titolarità.....	73
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	73
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	74
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	74
Confini	75
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	75
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	75
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	75
Consistenza	75
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	75
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	75
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	76
Cronistoria Dati Catastali	76
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	76
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	77
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	77
Dati Catastali.....	77
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	77
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	78
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	78
Precisioni.....	79
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	79
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	79
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	79



Patti	79
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	79
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	80
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	80
Condizioni.....	80
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	80
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	80
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	80
Parti Comuni.....	80
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	80
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	81
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Caratteristiche costruttive prevalenti	81
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	81
Stato di occupazione	82
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	82
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	82
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	83
Provenienze Ventennali.....	84
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	84
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	84
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	85
Formalità pregiudizievoli	86
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	86
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	87
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	88
Normativa urbanistica	89
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	89
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	89
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	89
Regolarità edilizia.....	89
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	89



Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	90
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	90
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	91
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	91
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	91
Stima / Formazione lotti	92
Lotto 1	92
Lotto 2	93
Lotto 3	96
Riserve e particolarità da segnalare.....	98
Riepilogo bando d'asta	100
Lotto 1	100
Lotto 2	100
Lotto 3	103
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 82/2013 del R.G.E.	104
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 359.931,75	104
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 183.386,70	104
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 198.512,10	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	109
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	109
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	110
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	111
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....	112
Bene N° 5 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	113
Bene N° 6 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	114
Bene N° 7 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	115
Bene N° 8 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	116
Bene N° 9 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	117
Bene N° 10 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	118
Bene N° 11 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	119
Bene N° 12 - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	120



INCARICO

In data 14/11/2014, il sottoscritto Ing. Neroni Luca, con studio in Via Goito, 22 - 04011 - Aprilia (LT), email luca.neroni@alice.it, PEC luca.neroni@ingpec.eu, Tel. 06 927 04 073 , Fax 06 927 04 073, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cina Francesco presso il Tribunale di Latina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Non risulta agli atti alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con Via Torre del Padiglione, a Nord-Ovest con particella 304 di altra proprietà, a Sud-Est con particella 448 di altra proprietà e a Sud-Ovest con particella 446 della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	190,00 mq	212,00 mq	1,00	212,00 mq	3,10 m	Terra
Villino	85,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	Primo



Loggia	27,81 mq	29,25 mq	0,40	11,70 mq	0,00 m	Terra
Loggia	16,55 mq	17,50 mq	0,40	7,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	6,00 mq	6,00 mq	0,15	0,90 mq	0,00 m	Primo
Cortile	1239,00 mq	1239,00 mq	0,18	223,02 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				551,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				551,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile in quanto l'operazione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, influenzando sulla funzionalità e sul valore economico, considerando la destinazione abitativa del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2011 al 04/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 449 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 1.443,50 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	449			A7	2	13 vani		1443,5	T-1	CT - f. 71- p. 449

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



71	449				ENTE URBANO		00 14 60			CF-f.71 - p.449
----	-----	--	--	--	----------------	--	----------	--	--	--------------------

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali, del progetto urbanistico e dal rilievo effettuato durante l'accesso, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La copia della documentazione catastale ed urbanistica, richiesta presso i relativi uffici amministrativi competenti è riportata in allegato alla presente perizia ed inserita nel fascicolo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'edificio destinato a civile abitazione ricade all'interno della particella 449 e sulla stessa particella si attesta l'ingresso alla proprietà da strada pubblica di Via Torre del Padiglione.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito su cui si è costruita la villetta deriva da una porzione di terreno, frazionata dall'unità pervenuta al debitore da atto di donazione del 1974. Attualmente la particella costituisce un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta abitato dalla proprietà, non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenente alla stessa proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, diritti demaniali ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, è quindi agibile ed abitato.

Con esposizione a Nord-Est l'immobile si sviluppa in due piani fuori terra con altezza utile di 3.10 m al piano terra e 3.00 m al piano primo. Le strutture verticali sono in blocchi di tufo da 27 cm, i due piani sono divisi da solaio civile intermedio, mentre la copertura è in tavelloni a falde inclinate cm 5, con solaio di sottotetto in pignatte cm 16. Il manto di copertura è con tegole in cotto non coibentate. Le pareti interne di divisione dei locali sono in muratura di mattoni pieni, la pavimentazione risulta



realizzata in marmo tipo mosaico e parte in gress porcellanato, le scale in muratura rivestite di marmo bianco e gli infissi sono in doppio vetro antisfondamento. Le porte interne e di accesso principale sono in legno pieno tipo massello. L'impianto termo idraulico è presente, alimentato dal generatore di calore, tipo caldaia murale esterna a gas metano. I radiatori interni sono di alluminio. L'impianto elettrico, TV e telefonico risulta installato e funzionante al momento del rilievo. Gli affacci della villetta sono sul giardino esterno che ne costituisce la corte esclusiva affaccia su via torre del padiglione e ospita posto auto scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis ****

e dal sul nucleo familiare così composto :

coniuge Sig.ra **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nata a **** Omissis ****

dal figlio Sig. **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** nato a **** Omissis ****

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dal nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	857923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

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 del Territorio di Latina aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 449 su cui è costruita la villetta, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" con parziale viabilità, normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015.

Il piano regolatore prima della variante classificava l'immobile in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Dall'accesso agli atti urbanistici effettuato presso il Comune di Aprilia non sono emerse pratiche edilizie recenti richieste o rilasciate dopo il 1992.

Letti i documenti depositati nel fascicolo urbanistico, di cui è stata estratta copia risulta che l'immobile è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruire n. 71/75 del 05/08/75 Pos. 975/7/15;
- Concessione a Costruire n.52-92-0- del 11/04/1992.

Le concessioni edilizie sono riportate in allegato alla perizia.

La costruzione è conforme alla concessione a costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



La rappresentazione grafica delle planimetrie, volumetrie e rappresentazioni architettoniche presenti nella Concessione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi così anche le planimetrie catastali.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ma risulta dotato di progetto degli isolamenti termici per il contenimento energetico dell'edificio redatto ai sensi della L.373/76.

Letta la richiesta del G.E. e vista la non esistenza dell'APE, il CTU Ing. Luca Neroni ha redatto il certificato di prestazione energetica come richiesto dalla normativa vigente, ed è allegato alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboscimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.

BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.



Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

BENE N° 7 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

BENE N° 8 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

BENE N° 9 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIKATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIKATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIKATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 5 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 6 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 7 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 8 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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



BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

l'immobile risulta di proprietà del Sig. Santangelo Romano in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis ****



all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile insiste sulla particella di terreno pignorato identificata al foglio 71 mappale 446. il fabbricato utilizzato per l'attività agricola confina a Nord-Est con il villino della stessa proprietà ubicato sulla particella 449, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con particella 446 di proprietà, a Sud-Est distacco dalla particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



L'immobile insiste sulla particella di terreno pignorato identificata al foglio 71 mappale 446. il fabbricato utilizzato per l'attività agricola confina a Nord-Est con il villino della stessa proprietà ubicato sulla particella 449, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con particella 446 di proprietà, a Sud-Est distacco dalla particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su rispettivamente magazzino part. 447 e serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su rispettivamente serre agricole e magazzino di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su rispettivamente magazzino e serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con distacco su serre agricole di proprietà su particella 257, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	219,60 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato rurale è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,72 mq	17,55 mq	1,00	17,55 mq	200,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato rurale è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	49,60 mq	56,25 mq	1,00	56,25 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				56,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato rurale è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.



L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	1535,60 mq	1567,38 mq	1,00	1567,38 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1567,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1567,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	2312,80 mq	2352,00 mq	1,00	2352,00 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2352,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2352,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	942,00 mq	970,25 mq	1,00	970,25 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				970,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				970,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	2035,35 mq	2072,65 mq	1,00	2072,65 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2072,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2072,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	2226,90 mq	2266,70 mq	1,00	2266,70 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2266,70 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2266,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2011 al 04/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 447 Categoria D10 Rendita € 1.064,00 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2011 al 04/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 448 Categoria D10 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce



dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la concessione edilizia, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini siano corretti, si deve spostare la struttura all'interno dei confini della particella pignorata.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

DATI CATASTALI



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	447			D10				1064	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali, del progetto urbanistico e dal rilievo effettuato durante l'accesso, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La copia della documentazione catastale ed urbanistica, richiesta presso i relativi uffici amministrativi competenti è riportata in allegato alla presente perizia ed inserita nel fascicolo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'edificio destinato a fabbricato rurale per l'attività agricola ricade all'interno della particella 446 e sulla stessa particella si attesta l'ingresso alla proprietà da strada pubblica di Via Torre del Padiglione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	448			D10					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01		



Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali, del progetto urbanistico e dal rilievo effettuato durante l'accesso, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La copia della documentazione catastale ed urbanistica, richiesta presso i relativi uffici amministrativi competenti è riportata in allegato alla presente perizia ed inserita nel fascicolo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'edificio destinato a fabbricato rurale per l'attività agricola ricade all'interno della particella 446 e sulla stessa particella si attesta l'ingresso alla proprietà da strada pubblica di Via Torre del Padiglione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale.



Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 6 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 7 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 3,20 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa



problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 30,00 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	446				SERRA	U	01 26 44	780,34	382,01	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 80,80 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa



problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dopo attenta valutazione e consultazione al comune di Aprilia, si evidenzia che l'immobile risulta non regolarizzato ai fini urbanistici pertanto abusivo.

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dopo attenta valutazione e consultazione presso l'ufficio condono del Comune di Aprilia, si evidenzia che per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria.



I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dopo attenta valutazione e consultazione al comune di Aprilia, si evidenzia che per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.



PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato



immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

BENE N° 7 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

BENE N° 8 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

BENE N° 9 - SERRA UBIKATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.



CONDIZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenzadi 240mq circa, risultano circa 480 euro/mese il solo fabbricato rurale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la

consistenza di 18mq, risultano circa 36 euro/mese il solo magazzino fabbricato rurale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la

consistenza di 1567 mq, risultano circa 3134 euro/mese per il solo fabbricato rurale.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

La serra risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.



Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

La serra risulta in condizioni di manutenzione pessime, la copertura in vetroresina è quasi del tutto inesistente. La struttura risulta comunque funzionante e usata per la coltivazione.

BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante.

BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante.

La struttura è in discrete condizioni di manutenzione e la copertura è mancante su gran parte della superficie.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose e dal rilievo effettuato risulta che la sagoma delle serre attigue fuoriescono dal confine catastale della particella pignorata.

Pertanto non si è potuto procedere con l'aggiornamento del tipo mappale e l'accatastamento del fabbricato.

Come soluzione alla problematica si rende necessario una verifica dei confini catastali con riallineamento qualora l'errore sia di tipo grafico toponomastico. Nel caso il confine sia corretto si dovrà smontare la struttura della serra e riposizionarla all'interno del limite di confine della particella.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose e dal rilievo effettuato risulta che la sagoma delle serre attigue fuoriescono dal confine catastale della particella pignorata.

Pertanto non si è potuto procedere con l'aggiornamento del tipo mappale e l'accatastamento del fabbricato.

Come soluzione alla problematica si rende necessario una verifica dei confini catastali con riallineamento qualora l'errore sia di tipo grafico toponomastico. Nel caso il confine sia corretto si dovrà smontare la struttura della serra e riposizionarla all'interno del limite di confine della particella.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di conservazione, risulta utilizzato dall'azienda agricola come magazzino per la lavorazione, confezionamento e conservazione in celle frigo delle rose.

L'immobile esposto a Nord-Est si sviluppa su un piano fuori terra con altezza utile media di 4.53 m. Le pareti perimetrali verticali sono in muratura, mentre la struttura portante e di copertura è in acciaio. La copertura è fibro cemento a falde inclinate ed in parte a terrazza con solaio praticabile. Le finiture sono grezze, pareti tinteggiate e il pavimento parte in gress e parte in pavimentazione industriale. La struttura sorge su un terreno agricolo dove ci sono serre per la coltivazione delle rose, e risulta a servizio di tale attività.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, risulta agibile ed utilizzato dall'azienda agricola come magazzino e rimessa attrezzi.

Con esposizione a Nord-Est l'immobile si sviluppa su un piano fuori terra con altezza utile media di 2,00 m. Le strutture verticali sono in muratura, la copertura è piana non praticabile. Le finiture sono grezze, pareti tinteggiate e il pavimento parte in pavimentazione industriale. La struttura sorge su un terreno agricolo dove si coltivano rose, e risulta a servizio di tale attività.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione, risulta agibile ed utilizzato dall'azienda agricola.

Con esposizione a Nord-Est l'immobile si sviluppa su un piano fuori terra con altezza utile media di 3,00 m. Le strutture verticali sono in muratura, la copertura è piana non praticabile. Le finiture sono grezze, pareti tinteggiate e il pavimento in gress. La struttura sorge su un terreno agricolo dove si coltivano rose, e risulta a servizio di tale attività.

BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una Serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta funzionante. La serra è dotata di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e risulta installato un quadro elettrico per la distribuzione di energia elettrica.

BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetro opaco. Si presenta in buone condizioni e risulta agibile. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta agibile. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con filoplastica e vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta agibile. L'immobile si presenta con due tipologie costruttive interne:

-la prima parte, quella di facciata verso la strada interna di accesso, è in muratura e dove si ospitano i locali tecnici. Si evince infatti che il locale ospita la caldaia per il riscaldamento e il serbatoio del gasolio.

-la rimanenza della serra è in struttura metallica con rivestimento e copertura in filoplastica e vetroresina.

La struttura si serve di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con filoplastica e vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta agibile e coltivata. La struttura si serve di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione non risulta disdetto dalla parti e risulta rinnovato tacitamente ogni anno a partire dalla data di scadenza.

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il magazzino di categoria catastale D/10 definito come "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" ha una consistenza di circa 240 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 240mq circa, risultano circa 480 euro/mese il solo fabbricato rurale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il magazzino di categoria catastale D/10 definito come "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" ha una consistenza di circa 240 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

Stato della causa in corso per il rilascio



Il contratto di locazione non risulta disdetto dalla parti e risulta rinnovato tacitamente ogni anno a partire dalla data di scadenza.

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il magazzino di categoria catastale D/10 definito come "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" ha una consistenza di circa 240 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/12/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 1567 mq circa, risultano circa 3134 euro/mese il solo fabbricato adibito a serra.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che fabbricato ha una consistenza di circa 1567 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 970 mq circa, risultano circa 1940 euro/mese il solo fabbricato adibito a serra.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82



L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato ha una consistenza di circa 2351 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 970 mq circa, risultano circa 1940 euro/mese il solo fabbricato adibito a serra.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.



Visto e considerato che il fabbricato ha una consistenza di circa 970 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 2072 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.



Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 2266 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq (2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	857923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI	03/01/1975	73			



		LATINA			
--	--	--------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73			

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 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI	03/01/1975	73	



		LATINA			
--	--	--------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			



04/09/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825



Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002



- N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
 - **IpoteCA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565



Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" , normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" , normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che



la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" , normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" , normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" , normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" , normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E



BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

L'immobile risulta Autorizzato con:

- Licenza di Costruire n. 1/85 del 26/01/87 Pos.986/11/14;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



La rappresentazione grafica delle planimetrie, volumetrie e rappresentazioni architettoniche presenti nella Concessione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi così anche le planimetrie catastali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

L'immobile risulta Autorizzato con:

- Licenza di Costruire n. 1/85 del 26/01/87 Pos. 986/11/14;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

La rappresentazione grafica delle planimetrie, volumetrie e rappresentazioni architettoniche presenti nella Concessione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi così anche le planimetrie catastali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Si evidenzia che il fabbricato non è regolarizzato ai fini urbanistici e catastali, per tanto risulta completamente abusivo. L'immobile non è sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile non ha titolo edilizio.

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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



Letti di documenti urbanistici risulta che il fabbricato destinato alla conduzione di attività agricola è regolarizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 con protocollo n.8953 del 27/09/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Nella sanatoria non risultano presentati elaborati grafici di alcun tipo in quanto all'epoca della costruzione poteva essere dichiarata la sola metratura. In sede di sopralluogo è stata rilevata una superficie di 1567 mq circa, ricadente in su una porzione della particella pignorata.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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.

Si evidenzia che il fabbricato è regolarizzato ai fini urbanistici con concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

Letti di documenti urbanistici risulta che il fabbricato destinato alla conduzione di attività agricola è regolarizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 con protocollo n.8953 del 27/09/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.



- 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.

ella sanatoria non risultano presentati elaborati grafici di alcun tipo in quanto all'epoca della costruzione poteva essere dichiarata la sola metratura. In sede di sopralluogo è stata rilevata una superficie di 970 mq circa, ricadente in su una porzione della particella pignorata.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11. Si rileva che la sagoma delle struttura è stata ruotata di 90° rispetto alla posizione prevista dal progetto, non rispettando i distacchi dal confine.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11. Si rileva che la sagoma delle struttura è stata ruotata di 90° rispetto alla posizione prevista dal progetto, non rispettando i distacchi dal confine.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboschimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboschimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboschimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra **** Omissis ****. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. **** Omissis **** all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.



CONFINI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con serra agricola di proprietà su particella 257, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con serra agricola di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con particelle 104-164-38, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	2022,70 mq	2060,70 mq	1,00	2060,70 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2060,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2060,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorata per intero.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	5418,45 mq	5479,15 mq	1,00	5479,15 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5479,15 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5479,15 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra	4395,20 mq	4448,72 mq	1,00	4448,72 mq	6,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4448,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4448,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la licenza di costruzione, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 257 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei



confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la licenza di costruzione, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 257 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la licenza di costruzione, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 257 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	257				SERRA	U	14660	940,77	442,92	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 34,82 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257



hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	257				SERRA	U	14660	940,77	442,92	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 332,00 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	257				SERRA	U	14660	940	442,92	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 147,75 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa



problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

PATTI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.



IL fabbricato rurale ricadente sulla particella n.257 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO AD IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- IN DEROGA ALLA PRESENZA DELLE ORGANIZZAZIONI SINDACALI.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (Un milione di lire) attuale valuta in euro pari a circa € 516,00.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella n.257 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO AD IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- IN DEROGA ALLA PRESENZA DELLE ORGANIZZAZIONI SINDACALI.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (Un milione di lire) attuale valuta in euro pari a circa € 516,00.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone e l'immobile risulta funzionante e coltivato.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

La struttura risulta in condizioni non buone per 2/3, il restante 1/3 risulta in buone condizioni e utilizzabile.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

La struttura si rileva in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con pannelli di vetro. Si presenta in buone condizioni e risulta agibile e coltivato. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, impianto di concimazione con serbatoio in cls per il riciclo e vi è una dotazione di quadro elettrico.

BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetroresina. Risulta in condizioni fatiscenti per 2/3, il restante 1/3 risulta in buone condizioni, utilizzabile e risulta agibile. La copertura si rileva disastata per i 2/3 della struttura. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, impianto di concimazione con serbatoio in cls per il riciclo e vi è una dotazione di quadro elettrico.

BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con pannelli di vetro. Si presenta in buone condizioni e risulta agibile. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, impianto di concimazione con serbatoio in cls per il riciclo e vi è una dotazione di quadro elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2001
- Scadenza contratto: 17/01/2016
- Scadenza disdetta: 17/01/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente non è stata presentata alcuna comunicazione di rilascio dalla parti.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 43,00

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione floricola in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (un milione di lire) attuale valuta in euro pari a € 516,00.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 2060 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo della particella mappale 257 su cui sono ubicate le serre per un totale di 14.660,00 mq (1 ha 46 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 516 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2001
- Scadenza contratto: 17/01/2016
- Scadenza disdetta: 17/01/2015



Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente non è stata presentata alcuna comunicazione di rilascio dalla parti.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 43,00

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione floricola in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (un milione di lire) attuale valuta in euro pari a € 516,00.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 5480 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo della particella mappale 257 su cui sono ubicate le serre per un totale di 14.660,00 mq (1 ha 46 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 516 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

BENE N° 12 - SERRA UBIATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2001
- Scadenza contratto: 17/01/2016
- Scadenza disdetta: 17/01/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente non è stata presentata alcuna comunicazione di rilascio dalla parti.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 43,00

L'immobile risulta utilizzato dal sig. **** Omissis **** per la coltivazione floricola in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.



Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (un milione di lire) attuale valuta in euro pari a € 516,00.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 4449 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo della particella mappale 257 su cui sono ubicate le serre per un totale di 14.660,00 mq (1 ha 46 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 516 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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



Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 04/09/2015	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. NOTAIO NICOLA PESCE	17/12/1974	100629	4380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/01/1975	847923	857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	03/01/1975	73	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27



- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399



Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005



N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30



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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con licenza n. 42/86 del 18/12/1986 pos. 986/9/10.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.42/86 .

BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

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

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con concessione n. 24/91 del 27/04/91 pos. 990/7/6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.24/91 del 27/04/91 pos. 990/7/6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto che il lotto di terreno agricolo è diviso in tre particelle, di cui su due sono ubicate le serre e sulla terza la villetta, si è scelto di mantenere separati questi compendi immobiliari oggetto di pignoramento. La naturale conformazione delle particelle oggetto di pignoramento è favorevole per la scelta di vendere separatamente gli immobili. Si rende noto che nel caso di vendita separata per lotti, si dovrà lasciare la servitù di passaggio per l'accesso ai lotti interni n. 2 n.3. L'unico lotto ad avere accesso da strada pubblica è il lotto 1. Al momento risulta tracciata una strada interpoderale interna. Visto che l'ubicazione delle serre risulta ricadere oltre il limite del confine catastale, come meglio precisato nella perizia, e questo necessita di un'analisi onerosa di verifica dei confini ed eventuale riallineamento catastale degli stessi, non si può frazionare alcuna particella al momento, se prima non sia stata definita catastalmente la corretta ubicazione degli immobili e dei confini. Solo dopo la correzione di tale incongruenza si può procedere alla definizione della particella di strada da destinare a servitù.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 449, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 449, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 479.909,40 L'immobile è stato valutato nella sua interezza con metodo comparativo di immobili simili di ampia metratura e posti a ridosso del centro abitato. L'ampia metratura e la posizione urbanistica non agevola la commercializzazione di immobili di queste caratteristiche, pertanto l'esperto visto il panorama immobiliare del territorio, attribuisce il valore minimo suggerito dalla banca data OMI. Vista la tipologia costruttiva e considerato lo stato di conservazione NORMALE in cui versa l'immobile, questi parametri non possono valorizzare a valori più alti la quotazione dell'immobile poichè si trova al di fuori del centro urbano in zona agricola.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	551,62 mq	870,00 €/mq	€ 479.909,40	100,00	€ 479.909,40



Totale lotto:	€ 479.909,40
---------------	--------------

Valore di stima: € 479.909,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 359.931,75

Il valore del compendio pignorato è stato deprezzato di un ulteriore 10 % in quanto il pozzo artesiano ad uso domestico non è regolarmente denunciato presso l'ufficio Risorse Idriche e non risulta essere stato mai sanato, pertanto l'utilizzo non è consentito previa regolarizzazione presso l'ente amministrativo provinciale.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
 Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 447, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 48.000,00
 L'immobile è stato valutato nella sua interezza con metodo comparativo di immobili simili. La tipologia specifica del fabbricato con destinazione d'uso agricolo, rende particolare la commercializzazione di immobili di queste caratteristiche, con l'esclusiva di essere appetibile ad imprenditori agricoli e/o vivai. Pertanto l'esperto visto il panorama immobiliare del territorio, attribuisce il valore minimo suggerito dalla banca data OMI. Vista la tipologia costruttiva e considerato lo stato di conservazione DISCRETO in cui versa l'immobile, questi parametri non possono valorizzare a valori più alti la quotazione dell'immobile poichè si trova inserito in un contesto che ha parti comuni con altri gli altri fabbricati limitrofi.
- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
 Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 448, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.632,50
 L'immobile è stato valutato nella sua interezza con metodo comparativo di immobili simili. La tipologia specifica del fabbricato con destinazione d'uso agricolo, rende particolare la commercializzazione di immobili di queste caratteristiche, con l'esclusiva di essere appetibile ad imprenditori agricoli e/o vivai. Pertanto l'esperto visto il panorama immobiliare del territorio, attribuisce il valore minimo suggerito dalla banca data OMI fortemente deprezzato. Vista la tipologia costruttiva e considerato lo stato di conservazione RUSTICO in cui versa l'immobile, questi parametri non possono valorizzare a valori più alti la quotazione



dell'immobile poichè si trova inserito in un contesto che ha parti comuni con altri gli altri fabbricati limitrofi.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.125,00

L'immobile è stato valutato tenendo conto dello stato di conservazione e di utilizzo. Essendo un opera abusiva non sanabile in base al combinato disposto degli artt.46 comma 5 del DPR 6 Giugno 2001 n.380 e 40 comma 6 della L.28 Febbraio 1985 n.47, si dovrà provvedere all'abbattimento e rimozione dello stabile. Questa operazione comporta dei costi per le spese tecniche che per il costo di demolizione e trasporto a discarica dei materiali a discarica. Il totale ammonta a circa 10.000 euro oltre oneri di legge. Tale costo va detratto dal valore dell'opera a cui gli è stato attribuito un valore pari al costo di costruzione di 200€/mq. Il valore dell'opera è stato quindi valutato considerando il costo di 200 euro/mq - costi per l'abbattimento pari a 10.000 euro, di cui rimane un valore residuo di 1.125,00 euro.

- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.425,91

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 50% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.

- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.512,00

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetro, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 60% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.



- Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.583,50

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina ma priva di copertura, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzo delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti, del fabbricato e per la mancanza della copertura.
- Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.017,10

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina e film plastico ma priva di copertura, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzo delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti, del fabbricato e per la mancanza della copertura.
- Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.467,10

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina e film plastico ma priva di copertura, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzo delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti, del fabbricato e per la mancanza della copertura.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Fabbricato Rurale Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	240,00 mq	200,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00	€ 48.000,00
Bene N° 3 - Magazzino Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	17,55 mq	150,00 €/mq	€ 2.632,50	100,00	€ 2.632,50
Bene N° 4 - Magazzino Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	56,25 mq	20,00 €/mq	€ 1.125,00	100,00	€ 1.125,00
Bene N° 5 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	1567,38 mq	2.324,00 €/mq	€ 36.425,91	100,00	€ 36.425,91
Bene N° 6 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	2352,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 43.512,00	100,00	€ 43.512,00
Bene N° 7 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	970,25 mq	14,00 €/mq	€ 13.583,50	100,00	€ 13.583,50
Bene N° 8 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	2072,65 mq	14,00 €/mq	€ 29.017,10	100,00	€ 29.017,10
Bene N° 9 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	2266,70 mq	13,00 €/mq	€ 29.467,10	100,00	€ 29.467,10
Totale lotto:					€ 203.763,11

Valore di stima: € 203.763,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 183.386,70

Il valore del compendio pignorato è stato deprezzato di un ulteriore 10 % in quanto il pozzo artesiano ad uso irriguo non è regolarmente denunciato presso l'ufficio Risorse Idriche e non risulta essere stato mai sanato, pertanto l'utilizzo non è consentito previa regolarizzazione presso l'ente amministrativo provinciale. Inoltre gli impianti di irrigazione non sono in regolare stato di manutenzione.

LOTTO 3



- Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 38.122,95
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetro, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 60% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.
- Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 71.228,95
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti e del fabbricato e la mancanza della copertura per 2/3 della superficie.
- Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 111.218,00
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetro, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 50% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto



Bene N° 10 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	2060,70 mq	18,50 €/mq	€ 38.122,95	100,00	€ 38.122,95
Bene N° 11 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	5479,15 mq	13,00 €/mq	€ 71.228,95	100,00	€ 71.228,95
Bene N° 12 - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30	4448,72 mq	25,00 €/mq	€ 111.218,00	100,00	€ 111.218,00
				Totale lotto:	€ 220.569,90

Valore di stima: € 220.569,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 198.512,10

Il valore del compendio pignorato è stato deprezzato di un ulteriore 10 % in quanto il pozzo artesiano ad uso irriguo non è regolarmente denunciato presso l'ufficio Risorse Idriche e non risulta essere stato mai sanato, pertanto l'utilizzo non è consentito previa regolarizzazione presso l'ente amministrativo provinciale. Inoltre gli impianti di irrigazione non sono in regolare stato di manutenzione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

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

Aprilia, li 27/10/2015



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto - identificativo lotti
- ✓ Ortofoto - posizione confini - serre sconfinamento
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - DONAZIONE
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - LOTTI 1-2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VILLETTA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - LOTTO 2
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 3
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO REGISTRO ATTI MATRIMONIO
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 1 VILLETTA
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 2 SERRE E TERRENO
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 3 SERRE E TERRENO
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - TITOLI DI EDIFICAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 449, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 449, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 449 su cui è costruita la villetta, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" con parziale viabilità, normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Il piano regolatore prima della variante classificava l'immobile in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola).

Prezzo base d'asta: € 359.931,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 447, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 448, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura

SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura

SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E
- **Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E
- **Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

Prezzo base d'asta: € 183.386,70

LOTTO 3

- **Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).
- **Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).
- **Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Prezzo base d'asta: € 198.512,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 359.931,75

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 449, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 449, Qualità ENTE URBANO	Superficie	551,62 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato dalla proprietà, non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.386,70

Bene N° 2 - Fabbricato Rurale			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 447, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	240,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenzadi 240mq circa, risultano circa 480 euro/mese il solo fabbricato rurale.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 448, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	17,55 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 mililire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 18mq, risultano circa 36 euro/mese il solo magazzino fabbricato rurale.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	56,25 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	1567,38 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 mililire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i		



	valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 1567 mq, risultano circa 3134 euro/mese per il solo fabbricato rurale.
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 6 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	2352,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. La serra risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	970,25 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola. IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO. Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87. La serra risulta in condizioni di manutenzione pessime, la copertura in vetroresina è quasi del tutto inesistente. La struttura risulta comunque funzionante e usata per la coltivazione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 8 - Serra			
--------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	2072,65 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola. IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO. Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87. La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 9 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA	Superficie	2266,70 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola. IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO. Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87. La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante. La struttura è in discrete condizioni di manutenzione e la copertura è mancante su gran parte della superficie.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.512,10

Bene N° 10 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA	Superficie	2060,70 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone e l'immobile risulta funzionante e coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 11 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA	Superficie	5479,15 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. La struttura risulta in condizioni non buone per 2/3, il restante 1/3 risulta in buone condizioni e utilizzabile.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 12 - Serra			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA	Superficie	4448,72 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. La struttura si rileva in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE
30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **IpoteCA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **IpoteCA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565



Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27



- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002

Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035

Importo: € 692.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 346.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 20/04/2002

N° repertorio: 121521

N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a LATINA il 17/09/2005

Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011



Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V.VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a LATINA il 20/04/2002
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035
Importo: € 692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 346.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 20/04/2002
N° repertorio: 121521
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/09/2005
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE



Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002

Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035

Importo: € 692.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 346.000,00

Rogante: NOTAIO V.VALENTE

Data: 20/04/2002

N° repertorio: 121521

N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a LATINA il 17/09/2005

Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002

Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035

Importo: € 692.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 346.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 20/04/2002

N° repertorio: 121521

N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a LATINA il 17/09/2005

Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825



Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO V. VALENTE
Data: 17/09/2005
N° repertorio: 137917
N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.270,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

