

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacilli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	11
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E. ....	26





## INCARICO

---

All'udienza del 13/01/2024, il sottoscritto Ing. Pacilli Alessandro, con studio in Via Fratelli Bandiera, 29 - 04100 - Latina (LT), email alessandro@studiopacilli.it, PEC alessandro.pacilli@ingpec.eu, Tel. 335 77 81 305, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da due piani fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 2.  
L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/03/2024.

Custode delle chiavi: Massone Elisabetta

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Garage di pertinenza annesso al Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da un piano fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 3.  
L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/03/2024.



Custode delle chiavi: Massone Elisabetta

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

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



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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Il lotto su cui insiste l'immobile confina a nord-est su strada Val Pesarina, a nord-ovest con particella n. 839, a sud-ovest con particelle n. 863 e n. 862 e ad est con particella n. 835

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Il lotto su cui insiste l'immobile confina a nord-est su strada Val Pesarina, a nord-ovest con particella n. 839, a sud-ovest con particelle n. 863 e n. 862 e ad est con particella n. 835

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	117,64 mq	141,98 mq	1	141,98 mq	2,75 m	TERRA
Veranda	17,29 mq	17,29 mq	0,95	16,43 mq	2,75 m	TERRA
Villino	105,85 mq	125,85 mq	1	125,85 mq	2,81 m	PRIMO
Veranda	15,97 mq	15,97 mq	0,95	15,17 mq	2,81 m	PRIMO
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,81 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>302,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>302,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,36 mq	25,53 mq	1	25,53 mq	2,75 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1996 al 12/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 vani
Dal 12/06/1996 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 vani
Dal 06/09/2001 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 vani
Dal 01/12/2015 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 vani Piano T-1

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1996 al 12/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3 Categoria C6
Dal 12/06/1996 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3 Categoria C6
Dal 06/09/2001 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 22 mq
Dal 01/12/2015 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3





		Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 26 mq Piano T
--	--	---

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	1038	2		A7	1	8,5 vani			T-1	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	1038	3		C6	4		22 mq		T	

#### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato. Il piano primo risulta in "stato



rustico" precisamente con scala in calcestruzzo armato, solaio di calpestio, interno pareti esterne e tramezzature interne oltre ad intradosso solaio in copertura in "stato rustico" ovvero mancante di intonaci, finiture, porte e finestre.

In virtù dello stato conservativo dell'immobile ed in considerazione del fatto che il piano primo è completamente lasciato a rustico dove risultano mancanti tutti gli impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, risulta impossibile redigere l'APE ( Attestato di Prestazione Energetica).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato.

In virtù dello stato conservativo dell'immobile ed in considerazione del fatto che il piano primo dell'immobile adiacente è completamente lasciato a rustico dove risultano mancanti tutti gli impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, risulta impossibile redigere l'APE ( Attestato di Prestazione Energetica).

#### **PATTI**

---

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non si segnala l'esistenza di patti gravanti sul bene pignorato

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non si segnala l'esistenza di patti gravanti sul bene pignorato

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato. Il piano primo risulta in "stato rustico" precisamente con scala in calcestruzzo armato, solaio di calpestio, interno pareti esterne e tramezzature interne oltre ad intradosso solaio in copertura in "stato rustico" ovvero mancante di intonaci, finiture, porte e finestre.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

#### **PARTI COMUNI**

---

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non si rileva l'esistenza di parti comuni sul bene pignorato.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non si rileva l'esistenza di parti comuni sul bene pignorato.

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

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Fabbricato per civile abitazione con struttura portante in muratura di blocchetti di calcestruzzo, di due piani fuori terra e con copertura composta da tetto a falde.

Attualmente le opere strutturali sono ultimate e le sole finiture riguardano il solo piano terra. Il piano primo è ad oggi realizzato a rustico.

Dal sopralluogo emerge che il piano terra è composto da ingresso/soggiorno con cucina a vista, accesso alla zona notte composta da camera da letto singola e camera matrimoniale e bagno. Tale piano risulta rifinito con comino i soggiorno, infissi interne ed esterni in legno e tinteggiature. Inoltre è presente la scala di accesso al piano primo lasciata a rustico, come tutto il piano primo nel quale sono presenti le sole tramezzature interne, sempre a rustico e risultano mancanti gli infissi a eccezione di quelli di accesso al balcone consistenti in vecchi infissi in legno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Fabbricato per civile abitazione con struttura portante in muratura di blocchetti di calcestruzzo, un piano fuori terra e con copertura a tetto ad una falda.

Attualmente le opere strutturali sono ultimate.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---



L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1996 al 12/06/1996	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1996 al 12/06/1996	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1996 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/09/2001 al 01/12/2015	**** Omissis ****	<b>Voltura d'ufficio</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			06/09/2001			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Dal 01/12/2015 al 14/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
PINARDI Marco	01/12/2015			31228		
<b>Trascrizione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1996 al 12/06/1996	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/1996 al 12/06/1996	**** Omissis ****	<b>Atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FORMICA			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/1996 al 06/09/2001	**** Omissis ****	<b>Voltura d'ufficio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/09/2001 al 01/12/2015	**** Omissis ****	<b>Voltura d'ufficio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/09/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 01/12/2015 al 14/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PINARDI Marco	01/12/2015	31228	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 07/12/2015  
Reg. gen. 24667 - Reg. part. 3662  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 20/02/2019  
Reg. gen. 3995 - Reg. part. 555  
Importo: € 49.660,24  
Capitale: € 24.830,12
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 14/11/2019  
Reg. gen. 25790 - Reg. part. 4078



Importo: € 144.745,56  
Capitale: € 72.372,78

### Trascrizioni

- **Compravendita**  
Trascritto a Latina il 21/06/1996  
Reg. gen. 10940 - Reg. part. 7813
- **Compravendita**  
Trascritto a Latina il 07/12/2015  
Reg. gen. 24665 - Reg. part. 18052
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 07/10/2022  
Reg. gen. 26299 - Reg. part. 19625
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 23/01/2023  
Reg. gen. 1772 - Reg. part. 1074  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 07/12/2015  
Reg. gen. 24667 - Reg. part. 3662  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 20/02/2019  
Reg. gen. 3995 - Reg. part. 555  
Importo: € 49.660,24  
Capitale: € 24.830,12
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 14/11/2019  
Reg. gen. 25790 - Reg. part. 4078  
Importo: € 144.745,56  
Capitale: € 72.372,78

### Trascrizioni





- **Compravendita**  
Trascritto a Latina il 21/06/1996  
Reg. gen. 10940 - Reg. part. 7813
- **Compravendita**  
Trascritto a Latina il 07/12/2015  
Reg. gen. 24665 - Reg. part. 18052
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 07/10/2022  
Reg. gen. 26299 - Reg. part. 19625
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 23/01/2023  
Reg. gen. 1772 - Reg. part. 1074  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8

Dalla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata a mezzo per al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e integrazione con diritti d'urgenza presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55641 del 23/05/2024 è stato rilasciato Certificato di Destinazione urbanistica con il quale si certifica che:

il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 139, part.lla n. 1038, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di 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, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:

-Bp "Tessuto Edificato", normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

l'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni:

- parzialmente dal vincolo relativo alla fascia di rispetto, di cui al D.P.C.M. del 13.04.92, dell'Elettrodotto A.T. 150 Kw Aprilia-Le Ferriere;
- dalle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 2° Raggio di Impatto: 1 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019;

si attesta inoltre che:

Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240;

- rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Dalla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata a mezzo per al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e integrazione con diritti d'urgenza presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55641 del 23/05/2024 è stato rilasciato Certificato di Destinazione urbanistica con il quale si certifica che:

il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 139, part.lla n. 1038, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di 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, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:

-Bp "Tessuto Edificato", normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

l'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni:

- parzialmente dal vincolo relativo alla fascia di rispetto, di cui al D.P.C.M. del 13.04.92, dell'Elettrodotto A.T. 150 Kw Aprilia-Le Ferriere;
- dalle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 2° Raggio di Impatto: 1 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019;

si attesta inoltre che:

Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240;

- rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

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.

A seguito di richiesta formale di "accesso agli atti" presentata a mezzo pec al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e successiva integrazione presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55643 del 23.05.2024 è stata visionata tutta la documentazione relativa agli estremi catastali ed intestatari immobile attuali e precedente ed è risultato che il solo titolo abilitativo presente risulta essere la "concessione in sanatoria n. 159/2001" richiesta e concessa ai proprietari originari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



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

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

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato. Il piano primo risulta in "stato rustico" precisamente con scala in calcestruzzo armato, solaio di calpestio, interno pareti esterne e tramezzature interne oltre ad intradosso solaio in copertura in "stato rustico" ovvero mancante di intonaci, finiture, porte e finestre.

In virtù dello stato conservativo dell'immobile ed in considerazione del fatto che il piano primo è completamente lasciato a rustico dove risultano mancanti tutti gli impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, risulta impossibile redigere l'APE ( Attestato di Prestazione Energetica).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

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.

A seguito di richiesta formale di "accesso agli atti" presentata a mezzo pec al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e successiva integrazione presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55643 del 23.05.2024 è stata visionata tutta la documentazione relativa agli estremi catastali ed intestatari immobile attuali e precedente ed è risultato che il solo titolo abilitativo presente risulta essere la "concessione in sanatoria n. 159/2001" richiesta e concessa ai proprietari originari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

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

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato.



In virtù dello stato conservativo dell'immobile ed in considerazione del fatto che il piano primo dell'immobile adiacente è completamente lasciato a rustico dove risultano mancanti tutti gli impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, risulta impossibile redigere l'APE ( Attestato di Prestazione Energetica).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA VAL PESARINA N. 8**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8  
Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da due piani fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 2. L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 299.020,60  
Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili;  
- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2023 e riferiti alla



destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

- PIANO TERRA:

1.425,00 €/mq per l'intero piano terra

1.425,00 €/mq considerato al 50% per la veranda e quindi 712,50 €/mq.

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

- SUPERFICIE CONVENZIONALE PIANO TERRA: 141,98 mq x 1.425,00 €/mq = € 202.321,50

- SUPERFICIE CONVENZIONALE VERANDA PIANO TERRA: 17,29 mq x 712,50 €/mq = € 12.319,13

- PIANO PRIMO (completamente lasciato a rustico come specificato nelle precisazioni e nella consistenza dell'immobile):

1.425,00 €/mq per l'intero piano primo cui detrarre il costo di realizzazione degli impianti, dei pavimenti, degli infissi e delle finiture stimato a 800,00 €/mq.

1.425,00 €/mq considerato al 50% per la veranda e quindi 712,50 €/mq cui detrarre i costo per pavimentazione e finiture stimato a 400,00 €/mq

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

- SUPERFICIE CONVENZIONALE PIANO PRIMO: 125,85 mq x (1.425,00 €/mq - 800,00 €/mq) = 125,85 mq x 625,00 €/mq = € 78.625,00

- SUPERFICIE CONVENZIONALE VERANDA E BALCONE PIANO PRIMO: (15,17 mq + 3,25 mq) x (712,50 €/mq - 400,00 €/mq) = 18,42 mq x 312,50 €/mq = € 5.756,25

#### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA

Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv). Tenendo conto delle riduzioni per lavori di cui sopra da eseguire (Vl), si ha:

$220.321,50 + 12.319,13 + 78.625,00 + 5.756,25 = € 299.021,88$

Considerando la superficie convenzionale calcolata pari a 302,68 mq, si ottiene il VALORE ATTUALE COMMERCIALE come segue:

$299.021,88 / 302,68 = 987,91 €/mq$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8

Garage di pertinenza annesso al Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da un piano fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 3. L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.807,63

Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili;

- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2023 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

- PIANO TERRA:

462,50 €/mq per l'intero piano terra

Pertanto, sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del



bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- SUPERFICIE CONVENZIONALE: 25,53 mq x 462,50 €/mq = € 11.807,63

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8	302,68 mq	987,91 €/mq	€ 299.020,60	100,00%	€ 299.020,60
<b>Bene N° 2</b> - Garage Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8	25,53 mq	462,50 €/mq	€ 11.807,63	100,00%	€ 11.807,63
				Valore di stima:	€ 310.828,23

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.

Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato. Il piano primo risulta in "stato rustico" precisamente con scala in calcestruzzo armato, solaio di calpestio, interno pareti esterne e tramezzature interne oltre ad intradosso solaio in copertura in "stato rustico" ovvero mancante di intonaci, finiture, porte e finestre.

In virtù dello stato conservativo dell'immobile ed in considerazione del fatto che il piano primo è completamente lasciato a rustico dove risultano mancanti tutti gli impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, risulta impossibile redigere l'APE ( Attestato di Prestazione Energetica).

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

Latina, li 01/07/2024

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICATI DI RESIDENZA (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE GENERALE (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RILIEVO IMMOBILE (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 11 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ACCESSO ATTI COMUNE DI APRILIA (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - RICHIESTA ACCESSO CDU COMUNE DI APRILIA (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - AGENZIA ENTRATE - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 22/06/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8  
Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da due piani fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 2. L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata a mezzo per al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e integrazione con diritti d'urgenza presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55641 del 23/05/2024 è stato rilasciato Certificato di Destinazione urbanistica con il quale si certifica che: il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 139, part.lla n. 1038, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di 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, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: -Bp "Tessuto Edificato", normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; l'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni: · parzialmente dal vincolo relativo alla fascia di rispetto, di cui al D.P.C.M. del 13.04.92, dell'Elettrodotto A.T. 150 Kw Aprilia-Le Ferriere; · dalle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 2° Raggio di Impatto: 1 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019; si attesta inoltre che: Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240; · rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8  
Garage di pertinenza annesso al Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da un piano fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 3. L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata a mezzo per al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e integrazione con diritti d'urgenza presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55641 del 23/05/2024 è stato rilasciato Certificato di Destinazione urbanistica con il quale si certifica che: il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 139, part.lla n. 1038, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di 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, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: -Bp "Tessuto Edificato", normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; l'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni: · parzialmente





dal vincolo relativo alla fascia di rispetto, di cui al D.P.C.M. del 13.04.92, dell'Elettrodotto A.T. 150 Kw Aprilia-Le Ferriere; · dalle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 2° Raggio di Impatto: 1 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019; si attesta inoltre che: Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240; · rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 1038, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	302,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono. Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato. Il piano primo risulta in "stato rustico" precisamente con scala in calcestruzzo armato, solaio di calpestio, interno pareti esterne e tramezzature interne oltre ad intradosso solaio in copertura in "stato rustico" ovvero mancante di intonaci, finiture, porte e finestre.		
<b>Descrizione:</b>	Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da due piani fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 2. L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 1038, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo del 27.03.2024, risulta in totale stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Garage di pertinenza annesso al Villino ubicato in Via Val Pesarina n. 8 - Aprilia (LT) ( ex Via Valle di Scalve) composto da un piano fuori terra e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 139, Particella n. 1038, Sub. n. 3. L'immobile insiste su lotto di proprietà di 1230 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

