

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Visca Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.753,94</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 15/04/2025, il sottoscritto Geom. Visca Giovanni Battista, con studio in Via Oberdan, 24 - 04100 - Latina (LT), email giovanbattvisca@libero.it, PEC giovannibattista.visca@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo nn. 46-48, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat. 41° 37' 55.08" Lon. 12° 36' 37.00")

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato residenziale di tipo unifamiliare con area di pertinenza, posizionato all'interno dell'area del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" zona nord del Comune di Aprilia confinante con il Comune di Roma, la zona è vicina alla frazione Casalazzara dove sono presenti i servizi commerciali, è poco distante dal centro abitato di Campoleone e Aprilia per i servizi e trasporti pubblici.

Il lotto di terreno ricade nella zona omogenea di tipo "E" (agricola).

L'immobile con accesso carrabile e pedonale da Via Fumaiolo, si sviluppa su un unico piano a quota più bassa rispetto alla sede stradale, presenta un portico davanti al portoncino di ingresso all'appartamento, costituito dal locale pranzo-soggiorno con piccolo angolo cottura, un disimpegno di collegamento alla zona notte costituita da una camera da letto, due ripostigli e un servizio igienico, in tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio più piccolo, sono presenti finestre che permettono il passaggio di luce e aria, tutte le stanze risultano arredate, la copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, con un'accesso all'intercapedine che costituisce uno spazio interposto tra la parete del fabbricato ed il muro di contenimento della strada.

Al disotto della rampa di accesso, realizzata con una struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento, è stato ricavato un locale deposito tamponato in blocchetti di calcestruzzo.

Il lotto risulta recintato, ha una superficie catastale di are 7.00 comprensiva di una parte della Via Fumaiolo, internamente presenta uno spazio di manovra e parcheggio, un'area pavimentata circostante il fabbricato ed un'area giardinata della superficie complessiva dimq 411.

L'immobile è allacciato alla rete elettrica pubblica, alla rete idrica privata del consorzio, mentre le acque reflue sono convogliate nella fossa settica con svuotamento periodico da effettuare da ditte specializzate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo nn. 46-48, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La certificazione notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c., agli atti della procedura redatta dal notaio dott.ssa Maria Landolfo in Napoli, risulta completa e regolare ma non aggiornata.

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di aggiornamento, allegando alla presente CTU l'elenco sintetico delle formalità, le note di trascrizione (atto di provenienza-atto di acquisto) e di iscrizione (ipoteca volontaria).

### TITOLARITÀ

---

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

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

Al momento dell'acquisto gli esecutati erano sposati in regime di comunione dei beni.

Attualmente, dalle visure eseguite presso gli uffici dell'anagrafe e dello stato civile del Comune di Aprilia e di Roma, risultano le seguenti variazioni:

-

-



## CONFINI

Dall'esame dell'estratto WEGIS e dallo stato dei luoghi, l'immobile pignorato confina:

- Via Fumaiolo;
- per tre lati con la particella 151.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	50,74 mq	66,64 mq	1	66,64 mq	3,00 m	sottostrada
Giardino	411,00 mq	411,00 mq	0,033	13,56 mq	0,00 m	sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza della superficie netta e quella lorda calcolate, corrispondono a quella rilevata in sede di sopralluoghi, la superficie netta calcolata determina la distribuzione degli spazi interni legittimati dal permesso di costruire in sanatoria n. 248/2009.

Al riquadro "REGOLARITA'EDILIZIA" si procederà all'individuazione delle opere abusive sanabili e non sanabili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/07/1999		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 258, Sub. 2 Categoria F4 Piano S1 Graffato 1
Dal 27/07/1999 al 04/08/1999		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 258, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 301.000,00 Piano S1 Graffato 2
Dal 05/08/1999 al 07/11/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 258, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 301.000,00



		Piano S1 Graffato 2
Dal 08/11/2001 al 11/06/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 258, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano S1 Graffato 1
Dal 12/06/2007 al 08/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 258, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano S1 Graffato 1
Dal 09/11/2015 al 15/06/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 258, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 155,45 Piano S1 Graffato 2

I diritti catastali corrispondono con quelli reali, mentre lo stato civile degli esecutati è variato come riportato sui certificati rilasciati dai comuni di Aprilia e di Roma e precisamente:

-

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	258	1		A3	1	3,5 vani	83 mq	155,45 €	S1	sub 2

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	
14	258				ENTE URBANO		0.07.00 mq				



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al catasto fabbricati, i diritti catastali corrispondono con quelli reali, mentre lo stato civile degli esecutati è variato come risulta dalle certificazioni rilasciate dai comuni dove sono residenti gli esecutati, pertanto deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate di Latina - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali - la voltura catastale per l'aggiornamento della ditta.

Al catasto terreni l'identificativo catastale ed i dati del classamento della particella 258 corrispondono.

La cartografia WEGIS non identifica l'esatta rappresentazione della consistenza dell'immobile, pertanto deve essere presentata una istanza di aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'area di pertinenza del fabbricato come riportata sul tipo mappale aggiornamento n. 7086/1994 redatto per la presentazione della prima dichiarazione di accatastamento protocollo n. 10185S85 del 15-11-1985 (mod. 55).

## STATO CONSERVATIVO

---

a seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Non sono stati rilevati fenomeni di degrato all'interno dell'abitazione, ad eccezione della zona intercapedine che presenta macchie di umidità, gli infissi in PVC con doppio vetro e persiane in ferro sono in buone condizioni e funzionali, le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni, i pavimenti in grès sono integri e non presentano danni specifici, l'impianto elettrico è funzionante e privo della dichiarazione di conformità, l'impianto idrico è funzionante e privo della dichiarazione di conformità, l'impianto di riscaldamento privo degli elementi radianti è stato predisposto per l'alimentazione a GPL, esternamente è presente una caldaia non funzionante ed il serbatoio GPL è stato dismesso.

Attualmente l'impianto di riscaldamento è costituito da un impianto di condizionamento canalizzato per la distribuzione dell'aria calda e fredda, il piano cottura è alimentato con la bombola di gas e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico da 50 litri.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto fa parte del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" con sede in Aprilia, Via Monte Civitella n. 6, costituito con lo scopo di realizzare opere di miglioramento (strade, approvvigionamento idrico, ecc.), successivamente con l'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 10-06-2007 sono stati approvati degli articoli integrativi allo statuto del Consorzio.

Copia della documentazione acquisita dall'Amministratore del Consorzio è allegata alla presente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnalano censi, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Dall'esame della documentazione allegata alla pratica di condono edilizio, risulta che il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e strutturali:

- struttura portante in muratura di blocchetti di tufo;
- fondazioni con cordolo in cemento armato;
- copertura a terrazza non praticabile in latero-cemento.

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile con struttura portante in muratura, presenta le seguenti rifiniture:

- esternamente è tinteggiato con la presenza di zoccolatura in pietra alta m 0,80 nella parte basse della parete e m 2,50 agli spigoli del fabbricato;
- portoncino di ingresso blindato;
- l'altezza utile media dell'abitazione è di m 3,00;
- finestre in PVC con doppi vetri e persiane in ferro;
- pavimentazione in gres ceramico;
- tinteggiatura delle pareti;
- porte in legno di tipo tamburato;
- impianto elettrico funzionante allacciato alla rete di distribuzione pubblica;
- impianto idrico funzionante allacciato alla rete privata del "Consorzio casalazzara- Sassi Rossi";
- predisposizione impianto di riscaldamento per alimentazione a GPL, attualmente il serbatoio GPL è stato dismesso e sostituito dall'impianto di condizionamento canalizzato per la distribuzione dell'aria calda e fredda, il piano cottura è alimentato con la bombola di gas, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico da 50 litri;
- l'impianto fognante è costituito da una fossa settica a svuotamento periodico come risulta dalla documentazione acquisita dal Comune, il sottoscritto in sede di sopralluogo non è riuscito ad individuare la fossa settica, comunque nell'lotto non erano presenti fenomeni di ristagno di acqua lurida.
- internamente il lotto presenta uno spazio di manovra e parcheggio, un'area pavimentata circostante il fabbricato ed un'area giardinata della superficie complessiva di mq 411.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento dei sopralluoghi risulta occupato dall'esecutato

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata all'Agenzia delle Entrate prot. n. 86002 del 17/06/2025 per il rilascio copia di rapporti di locazione, in data 11-07-2025 l'Ufficio ha comunicato a mezzo pec "non risultano in essere contratti di locazione in possesso dell'Agenzia delle Entrate".

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1999 al 18/06/2007		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CANTE PASQUALE	05/08/1999	37298	4478
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI LATINA	12/08/1999	17059	10488
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	18/08/1999	3826			
Dal 19/06/2007		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BLASI LINDA	12/06/2007	79277	4046
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI LATINA	19/06/2007	24100	11578
		<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 risulta attualmente invariata.

Si specifica che l'atto di provenienza è stato richiesto dall'esperto ed allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio Servizi aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 19/06/2007  
Reg. gen. 24101 - Reg. part. 8610  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 6,35 %  
Rogante: BLASI LINDA CON SEDE IN ROMA  
Data: 12/06/2007  
N° repertorio: 79278  
N° raccolta: 4047

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 27/05/2024  
Reg. gen. 13544 - Reg. part. 10663  
Quota: 1/1  
A favore  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note: SUCCESSIVAMENTE ALL'ATTO DI MUTUO IPOTECARIO A ROGITO DEL  
NOTAIO IN ROMA LINDA BLASI REP. 79278/4047 DEL 12/06/2007, NEL FRATTEMPO E' DIVENUTA

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) di P.R.G., normata dalla legge regionale n. 38/1999 e s.m.i.

L'intero "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" rientra all'interno del perimetro del Centro Abitato, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 12-02-2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 come modificato dall'art. 17 della legge n. 765/1976".

Il lotto di terreno è interessato dal vincolo idrogeologico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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.

Dall'accertamento presso l'archivio del comune di Aprilia -IV Settore Edilizia Pubblica e Privata Condono Edilizio-, l'unità immobiliare in esame è stata edificata abusivamente in assenza di titolo abilitativo.

Per tale abuso il signor \_\_\_\_\_ ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 - protocollo n. 9343 del 30-09-1986 - per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, relativo all'edificazione di un fabbricato in aderenza alla recinzione del lotto, con intercapedine controterra, adibito ad uso residenziale.

Il comune di Aprilia - IV Settore Edilizia Pubblica e Privata Condono Edilizio - ha rilasciato in data 07-09-2009 il permesso di costruire in sanatoria n. 248/2009 intestato agli esecutati.

Dall'accesso agli atti è risultato che gli esecutati hanno presentato una D.I.A. in data 02-03-2009 con prot.lo 12018, per l'ottenimento di "adeguamento, consolidamento e manutenzione straordinaria relativa alla rampa di accesso al lotto esistente attualmente in terra battuta, gli interventi prevedono inoltre gettata in c.a. e la posa in opera di rete elettrosaldata".

Alla D.I.A. risulta allegata la seguente documentazione:

- pagamento diritti istruttoria;
- elaborato grafico;
- relazione di asseverazione;
- dichiarazione sostitutiva di notorietà per la documentazione prima dell'inizio lavori del nominativo dell'impresa unitamente alla documentazione di cui alla lettera b e b-bis di cui all'art. 86 comma 11 del D.Lgs. 276/2003 (oggi non più in vigore), relazione tecnica.

L'integrazione della documentazione alla D.I.A. prima dell'inizio dei lavori non è stata presentata, inoltre la pratica edilizia risulta priva di istruttoria da parte dell'Ufficio.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati sull'immobile pignorato, esaminata la documentazione urbanistica e la planimetria catastale in atti la cui presentazione all'Ufficio è avvenuta in data 27-07-1999, è emerso quanto segue:

a) sono state rilevate delle opere abusive che hanno comportato un'aumento di superficie dell'immobile, le stesse non sono sanabili secondo la normativa urbanistica vigente e devono essere demolite, di seguito si descrivono tali opere edilizie:

- il portico antistante l'accesso al fabbricato ed il ripostiglio realizzato in aderenza alla parete perimetrale della camera da letto;

b) le opere abusive risultate sanabili, consistono nel ripristinare lo stato legittimo dell'immobile al P.d.C. in sanatoria n. 248/2009 e la conformità urbanistica, di seguito descritte:

- ripristinare lo stato d'uso di parte dell'intercapedine, trasformata in bagno, disimpegno e ripostiglio;
- tamponare con mattoni di laterizio l'accesso realizzato sulla muratura portante per accedere alla zona intercapedine trasformata;
- regolarizzare lo spostamento del tramezzo tra la camera da letto e l'attuale bagno;
- ripristinare il bagno nell'attuale vano ripostiglio;
- regolarizzazione della struttura portante in c.a. con solaio in latero-cemento della rampa di accesso al lotto, tamponata perimetralmente con blocchetti di cls, oltre alla tamponatura della porta di accesso al sottostante



locale deposito per non renderlo non utilizzabile.

Tutte le opere edilizie sopra descritte, eseguite senza titolo, devono essere regolarizzate con la presentazione della richiesta in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., mentre per la regolarizzazione della struttura portante della rampa di accesso, oltre alla sanatoria urbanistica, si deve procedere alla richiesta della sanatoria strutturale presso il genio civile, effettuando indagini diagnostiche strutturali, eseguite da un laboratorio autorizzato, per consentire ad un tecnico abilitato di eseguire i calcoli strutturali di verifica della normativa vigente all'epoca della realizzazione del manufatto e di quella attuale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato con area cortizia di pertinenza oggetto di pignoramento fa parte del "Consorzio Casalazzara Sassi Rossi", con sede legale in Aprilia, Via Monte Civitella n. 6, CF 91014200595, pec

Il presidente pro tempore \_\_\_\_\_, con pec del 12-07-2025, in risposta alla richiesta dello scrivente ha comunicato quanto segue:

- i soci \_\_\_\_\_ ad oggi non sono morosi rispetto alle quote 2023/2024;
- la quota annua è variabile in base al consumo dell'acqua;
- non ci sono delibere riguardo a quote straordinarie.

Allegata alla pec di risposta è stato inviato copia dello statuto e l'integrazione dello stesso.

La quota del biennio 2025-2026 non è stata ancora comunicata agli esecutati e della quale il Presidente del Consorzio non ha specificato l'importo nella risposta alle richieste di informazioni inviate per pec dallo scrivente.

L'art. 1, ParteB, punto 2, prevede che nei trasferimenti immobiliari va citato che l'immobile è compreso nel "Consorzio Casalazzara Sassi Rossi" e richiamato lo Statuto consortile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo nn. 46-48, piano S1  
Fabbricato residenziale di tipo unifamiliare con area di pertinenza, posizionato all'interno dell'area del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" zona nord del Comune di Aprilia confinante con il Comune di



Roma, la zona è vicina alla frazione Casalazzara dove sono presenti i servizi commerciali, è poco distante dal centro abitato di Campoleone e Aprilia per i servizi e trasporti pubblici. Il lotto di terreno ricade nella zona omogenea di tipo "E" (agricola). L'immobile con accesso carrabile e pedonale da Via Fumaiolo, si sviluppa su un unico piano a quota più bassa rispetto alla sede stradale, presenta un portico davanti al portoncino di ingresso all'appartamento, costituito dal locale pranzo-soggiorno con piccolo angolo cottura, un disimpegno di collegamento alla zona notte costituita da una camera da letto, due ripostigli e un servizio igienico, in tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio più piccolo, sono presenti finestre che permettono il passaggio di luce e aria, tutte le stanze risultano arredate, la copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, con un'accesso all'intercapedine che costituisce uno spazio interposto tra la parete del fabbricato ed il muro di contenimento della strada. Al disotto della rampa di accesso, realizzata con una struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento, è stato ricavato un locale deposito tamponato in blocchetti di calcestruzzo. Il lotto risulta recintato, ha una superficie catastale di are 7.00 comprensiva di una parte della Via Fumaiolo, internamente presenta uno spazio di manovra e parcheggio, un'area pavimentata circostante il fabbricato ed un'area giardinata della superficie complessiva dimq 411. L'immobile è allacciato alla rete elettrica pubblica, alla rete idrica privata del consorzio, mentre le acque reflue sono convogliate nella fossa settica con svuotamento periodico da effettuare da ditte specializzate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 258, Sub. 1, Categoria A3, Graffato sub 2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 258, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 76.510,80

Il metodo di stima adottato per determinare il valore di mercato è quello per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri immobili dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle compravendite avvenute negli ultimi dodici mesi.

Nella stima del fabbricato è stata seguita per il calcolo della superficie commerciale il metro quadrato lordo secondo il D.P.R. n. 138/1998 (determinazione della superficie catastale).

Il valore di mercato dell'immobile pignorato che presenta delle irregolarità edilizie, sarà diminuito del costo delle opere edilizie necessarie per ripristinare la regolarità edilizio-urbanistica e dei costi per gli oneri delle pratiche edilizie, comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e compensi professionali al tecnico per lo svolgimento delle pratiche a sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e smi.

#### INDAGINI DI MERCATO.

a) Indagine di mercato basata sulla ricerca di atti di compravendita relativi ad immobili presenti in un raggio di 3 Km dall'unità abitativa oggetto di pignoramento.

Sono stati presi in esame esclusivamente compravendite di immobili trasferiti per l'intero ed a titolo oneroso, la cui data di stipula è compresa tra il mese di settembre 2024 ed il mese di settembre 2025.

Dalla ricerca effettuata sulla Piattaforma Valutazioni Professionali "BorsinoPro" sono state individuate n. 4 compravendite di immobili residenziali:

Imm. 1:

- zona Casalazzara;
- Categ. A3 (abitazione economica), via Pasubio, mq commerciali 91;
- Categ. C/6 (Autorimessa/posto auto), viaPasubio, mq commerciali 11,50;
- Prezzo di vendita € 159.000,00;
- Valutazione €/mq 1551,00;
- Data di stipula Novembre 2024;
- Foglio 19;
- Particella 612.

Imm. 2:

- zona Casalazzara;



- Categ. A3 (abitazione economica), via Pasubio, mq commerciali 91;
- Categ. C/6 (Autorimessa/posto auto), via Pasubio, mq commerciali 11,50;
- Prezzo di vendita € 158.600,00;
- Valutazione €/mq 1547,00;
- Data di stipula Dicembre 2024;

Imm. 3:

- zona Casalazzara;
- Categ. A2 (abitazione civile), via Pasubio, mq commerciali 112;
- Prezzo di vendita € 89.000,00;
- Valutazione €/mq 794,00;
- Data di stipula Febbraio 2025;
- Foglio 19;
- Particella 376.

Imm. 4:

- zona Sassi Rossi;
- Categ. A2 (abitazione civile), via Fumaiolo, mq commerciali 131;
- Prezzo di vendita € 125.000,00;
- Valutazione €/mq 954,00;
- Data di stipula Aprile 2025;
- Foglio 14;
- Particella 109.

b) Indagine di mercato basata sulle attuali offerte immobiliari correlate per tipologia e caratteristiche ad altri immobili in un raggio di 3 Km dall'unità abitativa oggetto di pignoramento.

Dalla ricerca effettuata sulla Piattaforma Valutazioni Professionali "BorsinoPro" sono state individuate n. 6 offerte immobiliari:

1^ offerta:

- Zona Casalazzara;
- Appartamento, via Pasubio 4, piano 3°, due vani, bagno e balcone, al piano terra due posti auto in parcheggio comune, una cantina al piano interrato;
- superficie commerciale mq 76;
- Prezzo richiesto € 125.000;
- Prezzo unitario €/mq 1.645;

2^ offerta:

- Zona Casalazzara;
- Appartamento, via Pasubio 4, piano 3°, due vani, bagno e balcone, al piano terra due posti auto in parcheggio comune, una cantina al piano interrato;
- superficie commerciale mq 74;
- Prezzo richiesto € 120.000;
- Prezzo unitario €/mq 1.622;

3^ offerta:

- Zona Casalazzara;
- Appartamento, via Pasubio 4, piano 1°, due vani, bagno e balcone, al piano terra due posti auto in parcheggio comune;
- superficie commerciale mq 65;
- Prezzo richiesto € 125.000;
- Prezzo unitario €/mq 1.923;

4^ offerta:

- Zona Casalazzara;
- Appartamento, via Pasubio 4, piano 1°, due vani, bagno e balcone, al piano terra due posti auto in parcheggio comune;
- superficie commerciale mq 65;



- Prezzo richiesto € 120.000;
- Prezzo unitario €/mq 1.846;

5^ offerta:

- Zona Casalazzara;
- Villino a schiera, via Pasubio, piano T, due vani, 1 bagno, al piano terra due posti auto in parcheggio comune;
- superficie commerciale mq 100;
- Prezzo richiesto € 108.000;
- Prezzo unitario €/mq 1.080;

6^ offerta:

- Zona Casalazzara;
- Villino a schiera, via Pasubio, piano T-1°, tre vani, 2 bagni, al piano terra due posti auto in parcheggio comune;
- superficie commerciale mq 65;
- Prezzo richiesto € 120.000;
- Prezzo unitario €/mq 1.923.

Tali prezzi devono intendersi come aspettative dei proprietari e quindi suscettibili di ulteriori riduzioni dei prezzi offerti.

Dall'indagine di mercato è emersa una differenza dei valori degli immobili ubicati in località "Sassi Rossi" e quelli ubicati in località "Casalazzara", tale differenza è dovuta ad una sostanziale differenza delle condizioni economiche e socio-ambientali, la località "Sassi rossi ricade in zona agricola di P.R.G. non urbanizzata, mentre la località "Casalazzara", in particolare la zona territoriale presa in esame, ricade nella Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi, approvata dalla G.R. del Lazio con Deliberazione n. 662, che ne norma la disciplina urbanistica, inoltre nella zona sono presenti i servizi per l'istruzione ed i servizi di quartiere, che rendono il nucleo abitativo funzionale ed accogliente per i residenti.

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI (atti di compravendita)

Valore medio - zona Casalazzara €/mq 1549

Valore - zona Sassi Rossi €/mq 954

#### VALORE STIMATO

Valore di mercato - zona Sassi Rossi €/mq 954 x mq 80,20 = € 76.510,80

#### DETERMINAZIONE DEI COSTI EDILI PER RIPRISTINO REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il costo delle opere edilizie da realizzare nell'immobile pignorato per il ripristino della regolarità edilizio-urbanistica vengono computate secondo la tariffa dei prezzi della Regione Lazio 2023 -D.G. n. 101 del 14-04.2023-.

#### DEMOLIZIONI

- Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in

discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

mq 8,12 x € 15,21 = € 123,50

- Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza o profondità, con obbligo del taglio secondo linee stabilite, segnalazioni diurne e notturne e l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi e a condutture pubbliche e private (fogne, gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni, ecc.), compreso il



tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

mc 1,80 x € 157,23 = € 283,01

#### RIMOZIONI

- Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente le tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il calo in basso:

mq 24,40 x € 35,22 = € 859,37

- Rimozione di apparecchi igienico-sanitari, incluso lo smontaggio delle apparecchiature e degli accessori. Compreso l'abbassamento, il carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento.

n. 4 x € 65,39 = € 261,44

- Rimozione punto di utilizzo idrico e scarico di apparecchi igienico-sanitari all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc.

Il prezzo comprende e compensa la demolizione parziale del rivestimento, rimozione delle tubazioni di adduzione e delle valvole di intercettazione ubicate in prossimità del locale o all'interno dello stesso, la rimozione della tubazione di scarico fino alla colonna principale, le opere murarie per l'apertura delle tracce, la chiusura e il ripristino delle stesse con malta cementizia, le opere provvisorie di sostegno e di protezione, la movimentazione a piano cortile, il carico e il trasporto delle macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Sono esclusi gli oneri di smaltimento.

n. 4 x € 282,42 = € 1.129,68

- Rimozione di caldaia murale, compreso ogni onere per il taglio, la chiusura delle tubazioni di adduzione, di scarico e quanto altro occorre, della potenzialità fino 27.900 W

cad € 228,95

- Smontaggio di porte, cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro pieno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi

Kg 32,00 x € 1,19 = € 38,08

#### TRASPORTI

- Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali:

Kg 4135,00 x € 0,03 = € 124,05

- Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/Smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto

smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati

\* miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

ton 4,66 x € 24,84 = € 115,75

\* legno (EER 17 02 01)

Kg 343,00 x € 0,52 = € 178,36

#### MURATURE

- Chiusura di vani finestra, porta finestra, porte e similari (dimensione indicativa da cm 100x100 a cm 200x250), su murature portanti perimetrali o interne, con muratura piena in blocchi svizzeri o foratoni



semiportanti, compresa esecuzione intonaco di finitura e rappezzi con raccordo all'esistente sui due lati, per singoli o più interventi ma limitati e circoscritti, comprese immorsature e piani di lavoro, di spessore finito da 21 a 30 cm.

m<sup>2</sup> 2,43 x € 250,15 = € 607,86

m<sup>2</sup> 2,66 x € 250,15 = € 665,40

#### IMPIANTO IDRICO-SANITARIO ed ELETTRICO

a) Impianto idrico-sanitario per un bagno standard (lavabo-wc-bidet-doccia-lavatrice-scaldabagno elettrico):

- Rete di distribuzione acqua calda e fredda, realizzata mediante sistema a collettore, con tubazioni in polipropilene, comprese saldature dei giunti per polifusione e pezzi speciali e allacciamento alla colonna montante;

- Rete di scarico realizzata con tubazioni in polipropilene ad innesto, passante a terra e/o a parete secondo il tragitto più breve sino a raggiungere i sanitari, compreso la colonna di scarico, il bocchettone di raccordo ed il sifoname;

- Assistenza muraria per apertura e chiusura tracce;

- Fornitura di sanitari e rubinetteria, di primaria casa nazionale.

a corpo € 3.800,00

b) Impianto elettrico sottotraccia, eseguito con conduttori tipo FS17, sezione minima di fase e relativa terra da mm 1,5 mm<sup>2</sup> e mm 2,5 mm<sup>2</sup> (per prese fino a 16A), posti in tubazione in pvc autoestinguente sotto intonaco diametro minimo 20 mm, scatole di derivazione e portafrutto incassate. Posto in opera compreso opere di assistenza muraria nonché frutti, serie commerciale e placche in materiale plastico.

Precisamente:

- n. 1 prese 2x16A+T

- n. 1 presa per lavatrice 2x16A+T

- n. 1 prese 2x10A+T

- n. 1 Punto luce interrotto a soffitto

- n. 1 Punto luce interrotto a parete

a corpo € 800,00

#### MASSETTO

- Massetto di sabbia e cemento nelle proporzioni di kg 350 di cemento 32.5 per mc di sabbia dato in opera ben costipato e livellato per uno spessore finito pari a circa 6 cm

m<sup>2</sup> 8,12 x € 29,19 = € 237,02

#### PAVIMENTO - RIVESTIMENTO

- Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) DIMENSIONI 40 X 40 CM, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, di malta bastarda, compresi l'allettamento con la stessa malta o con collante, le stuccature dei giunti con cemento colorato o idoneo sigillante, i pezzi speciali, i terminali, gli zoccoli e la pulitura:

m<sup>2</sup> 8,12 x € 62,20 = € 505,06

- Rivestimento di pareti interne con piastrelle di grés fine porcellanato di prima scelta, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, compresi l'allettamento con la stessa malta o con collante, la stuccatura dei giunti con

cemento colorato o idoneo sigillante, pezzi speciali e la pulitura,:

m<sup>2</sup> 22,80 x € 62,20 = € 1.418,16

#### OPERE DA PITTORE

- Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti

m<sup>2</sup> 42,32 x € 5,42 = € 229,37



- Rasatura di vecchi intonaci civili con stucco sintetico, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione,  
mq 19,52 x € 16,25 = € 317,20
  - Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione  
mq 19,52 x € 3,16 = € 61,68
  - Tinteggiatura a tempera di superfici interne (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio, a tre mani a coprire, esclusa preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura:  
mq 19,52 x € 7,95 = € 155,18
- TOTALE IMPORTO LAVORI € 12.139,12**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Aprilia (LT) - Via Fumaiole nn. 46-48, piano S1	80,20 mq	954,00 €/mq	€ 76.510,80	100,00%	€ 76.510,80
				Valore di stima:	€ 76.510,80

Valore di stima: € 91.403,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (onorario professionista, diritti di segreteria, sanzione pecuniaria)	5.370,00	€
Oneri per la regolarizzazione strutturale (onorario professionista, diritti di segreteria ed indagini diagnostiche strutturali)	4.139,94	€
Opere edilizie per il ripristino dello stato legittimato con il P.d.C. in sanatoria n. 248/2009	12.139,12	€

**Valore finale di stima: € 69.753,94**



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 05/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Visca Giovanni Battista

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni alle parti e verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titolo edilizio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie dell'immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici e stato civile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco sintetico formalità e trascrizioni
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di provenienza e atto di proprietà
- ✓ N° 10 Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Notifica alle Parti della perizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo nn. 46-48, piano S1  
Fabbricato residenziale di tipo unifamiliare con area di pertinenza, posizionato all'interno dell'area del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" zona nord del Comune di Aprilia confinante con il Comune di Roma, la zona è vicina alla frazione Casalazzara dove sono presenti i servizi commerciali, è poco distante dal centro abitato di Campoleone e Aprilia per i servizi e trasporti pubblici. Il lotto di terreno ricade nella zona omogenea di tipo "E" (agricola). L'immobile con accesso carrabile e pedonale da Via Fumaiolo, si sviluppa su un unico piano a quota più bassa rispetto alla sede stradale, presenta un portico davanti al portoncino di ingresso all'appartamento, costituito dal locale pranzo-soggiorno con piccolo angolo cottura, un disimpegno di collegamento alla zona notte costituita da una camera da letto, due ripostigli e un servizio igienico, in tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio più piccolo, sono presenti finestre che permettono il passaggio di luce e aria, tutte le stanze risultano arredate, la copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, con un'accesso all'intercapedine che costituisce uno spazio interposto tra la parete del fabbricato ed il muro di contenimento della strada. Al disotto della rampa di accesso, realizzata con una struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento, è stato ricavato un locale deposito tamponato in blocchetti di calcestruzzo. Il lotto risulta recintato, ha una superficie catastale di are 7.00 comprensiva di una parte della Via Fumaiolo, internamente presenta uno spazio di manovra e parcheggio, un'area pavimentata circostante il fabbricato ed un'area giardinata della superficie complessiva dimq 411. L'immobile è allacciato alla rete elettrica pubblica, alla rete idrica privata del consorzio, mentre le acque reflue sono convogliate nella fossa settica con svuotamento periodico da effettuare da ditte specializzate.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 258, Sub. 1, Categoria A3, Graffato sub 2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 258, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) di P.R.G., normata dalla legge regionale n. 38/1999 e s.m.i. L'intero "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" rientra all'interno del perimetro del Centro Abitato, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 12-02-2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 come modificato dall'art. 17 della legge n. 765/19767". Il lotto di terreno è interessato dal vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 69.753,94**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.753,94**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Fumaiolo nn. 46-48, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 258, Sub. 1, Categoria A3, Graffato sub 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 258, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	80,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	a seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente. Non sono stati rilevati fenomeni di degrado all'interno dell'abitazione, ad eccezione della zona intercapedine che presenta macchie di umidità, gli infissi in PVC con doppio vetro e persiane in ferro sono in buone condizioni e funzionali, le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni, i pavimenti in grès sono integri e non presentano danni specifici, l'impianto elettrico è funzionante e privo della dichiarazione di conformità, l'impianto idrico è funzionante e privo della dichiarazione di conformità, l'impianto di riscaldamento privo degli elementi radianti è stato predisposto per l'alimentazione a GPL, esternamente è presente una caldaia non funzionante ed il serbatoio GPL è stato dismesso. Attualmente l'impianto di riscaldamento è costituito da un impianto di condizionamento canalizzato per la distribuzione dell'aria calda e fredda, il piano cottura è alimentato con la bombola di gas e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico da 50 litri.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato residenziale di tipo unifamiliare con area di pertinenza, posizionato all'interno dell'area del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" zona nord del Comune di Aprilia confinante con il Comune di Roma, la zona è vicina alla frazione Casalazzara dove sono presenti i servizi commerciali, è poco distante dal centro abitato di Campoleone e Aprilia per i servizi e trasporti pubblici. Il lotto di terreno ricade nella zona omogenea di tipo "E" (agricola). L'immobile con accesso carrabile e pedonale da Via Fumaiolo, si sviluppa su un unico piano a quota più bassa rispetto alla sede stradale, presenta un portico davanti al portoncino di ingresso all'appartamento, costituito dal locale pranzo-soggiorno con piccolo angolo cottura, un disimpegno di collegamento alla zona notte costituita da una camera da letto, due ripostigli e un servizio igienico, in tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio più piccolo, sono presenti finestre che permettono il passaggio di luce e aria, tutte le stanze risultano arredate, la copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile. Esternamente il fabbricato risulta intonato e tinteggiato, con un'accesso all'intercapedine che costituisce uno spazio interposto tra la parete del fabbricato ed il muro di contenimento della strada. Al disotto della rampa di accesso, realizzata con una struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento, è stato ricavato un locale deposito tamponato in blocchetti di calcestruzzo. Il lotto risulta recintato, ha una superficie catastale di are 7.00 comprensiva di una parte della Via Fumaiolo, internamente presenta uno spazio di manovra e parcheggio, un'area pavimentata circostante il fabbricato ed un'area giardinata della superficie complessiva dimq 411. L'immobile è allacciato alla rete elettrica pubblica, alla rete idrica privata del consorzio, mentre le acque reflue sono convogliate nella fossa settica con svuotamento periodico da effettuare da ditte specializzate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento dei sopralluoghi risulta occupato dall'esecutato signor		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 19/06/2007  
Reg. gen. 24101 - Reg. part. 8610  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 6,35 %  
Rogante: BLASI LINDA CON SEDE IN ROMA  
Data: 12/06/2007  
N° repertorio: 79278  
N° raccolta: 4047

### *Trascrizioni*

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 27/05/2024

Reg. gen. 13544 - Reg. part. 10663

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: SUCCESSIVAMENTE ALL'ATTO DI MUTUO IPOTECARIO A ROGITO DEL  
NOTAIO IN ROMA LINDA BLASI REP. 79278/4047 DEL 12/06/2007, NEL FRATTEMPO E' DIVENUTA

