

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chiominto Ersilia, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	12

Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	12
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	18

Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	21
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	22
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta .....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2024 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.020,10</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 .....	34

## INCARICO

---

In data 22/06/2025, il sottoscritto Ing. Chiominto Ersilia, con studio in Via Pierluigi Da Palestrina, 69 - 04100 - Latina (LT), email [ersiliachiominto@libero.it](mailto:ersiliachiominto@libero.it), PEC [ersilia.chiominto@ingpec.eu](mailto:ersilia.chiominto@ingpec.eu), Tel. 339 37 64 903, Fax 0773 17 13 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T (Coord. Geografiche: 41.5441089,12.679582)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.5441089,12.679582)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.5441089,12.679582)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune Aprilia, Provincia di Latina, in Via Gizio n.8M, traversa Via del Genio Civile, in località Vallicella - Quarto delle Cannucce a circa 9 km del Centro Urbano del Comune di Aprilia. Trattasi di porzione di bifamiliare, disposta su un unico livello fuori terra con annessa corte di pertinenza. La corte è perimetrata da recinzione in blocchi di cemento. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre camere di cui una con soppalco, due bagni e portico a livello.

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.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

Lastrico solare di copertura sulla porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede al lastrico da scala esterna in muratura.

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.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

Magazzino seminterrato sottostante la porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede all'immobile da via Gizio attraverso un cancello carrabile e successiva rampa con porta in metallo. Comunica con l'abitazione facente parte del medesimo lotto unico per mezzo di una scala interna. E' composto da un unico ambiente con finestrate alte in metallo.

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** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1

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

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

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

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

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

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

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

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

Dal certificato cumulativo rilasciato dal comune di Aprilia in data 27/06/2025 l'esecutato risulta di stato civile già coniugato.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

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

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

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

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

Dal certificato cumulativo rilasciato dal comune di Aprilia in data 27/06/2025 l'esecutato risulta di stato civile già coniugato.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Dal certificato cumulativo rilasciato dal comune di Aprilia in data 27/06/2025 l'esecutato risulta di stato civile già coniugato.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina a nord-est con la particella 1082, ad nord-ovest con la particella 877 e a sud-ovest con la particella 887.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina a nord-est con la particella 1082, ad nord-ovest con la particella 877 e a sud-ovest con la particella 887.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina a nord-est con la particella 1082, ad nord-ovest con la particella 877 e a sud-ovest con la particella 887.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	93,45 mq	114,30 mq	1	114,30 mq	2,70 m	T
Soppalco praticabile	17,50 mq	21,50 mq	0,33	7,10 mq	1,30 m	1
Portico	33,95 mq	38,50 mq	0,30	11,55 mq	2,70 m	T
Corte	270,00 mq	270,00 mq	0,10	27,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte su indicata costituisce bene comune ai tre immobili facenti parte del lotto unico individuata con il sub 3 nell'elaborato planimetrico che si inserisce come allegato.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Lastrico solare	68,30 mq	68,30 mq	0,10	6,83 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,83 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>6,83 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino	125,30 mq	152,40 mq	0,5	76,20 mq	2,55 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 13/12/2005 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065 Categoria F3
Dal 21/12/2005 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065 Categoria F3
Dal 17/10/2016 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 173 mq escluse aree scoperte 173 mq Rendita € 666,23 Piano S1-T
Dal 27/01/2017 al 27/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 123 mq escluse aree scoperte 114 mq Rendita € 666,23 Piano T
Dal 27/01/2018 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 123 mq escluse aree scoperte 114 mq

		Rendita € 666,23 Piano T
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 13/12/2005 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 21/12/2005 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 17/10/2016 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 68 mq Piano 1
Dal 14/11/2018 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 68 mq Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 13/12/2005 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 21/12/2005 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 17/10/2016 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 173 mq escluse aree scoperte 173 mq Rendita € 666,23 Piano S1-T
Dal 27/01/2017 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 130 mq Superficie catastale 156 mq Rendita € 315,56

		Piano S1
Dal 14/11/2018 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 1065, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 130 mq Superficie catastale 156 mq Rendita € 315,56 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1065	4		A7	2	6 vani	123 mq escluse aree scoperte 114 mq	666,23 €	T	

#### **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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1065	2		F5		68 mq			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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	136	1065	5		C6	3	130 mq	156 mq	315,56 €	S1	

#### ***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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

Si precisa che per la conservazione e manutenzione delle strade e la costruzione, manutenzione ed esercizio di tutti i servizi pubblici interessanti la zona del comprensorio ove è situato l'immobile in oggetto, denominata "Quartiere Residenziale Aprilia Eur" è stato costituito un Consorzio con atto a rogito Notaio Francesco Paolo Maggiore di Roma in data 24 febbraio 1984 Rep. 10834 debitamente registrato e trascritto a Latina il 15 marzo 1984 al n. 2599 di formalità.

#### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

Si precisa che per la conservazione e manutenzione delle strade e la costruzione, manutenzione ed esercizio di tutti i servizi pubblici interessanti la zona del comprensorio ove è situato l'immobile in oggetto, denominata "Quartiere Residenziale Aprilia Eur" è stato costituito un Consorzio con atto a rogito Notaio Francesco Paolo Maggiore di Roma in data 24 febbraio 1984 Rep. 10834 debitamente registrato e trascritto a Latina il 15 marzo 1984 al n. 2599 di formalità.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

Si precisa che per la conservazione e manutenzione delle strade e la costruzione, manutenzione ed esercizio di tutti i servizi pubblici interessanti la zona del comprensorio ove è situato l'immobile in oggetto, denominata "Quartiere Residenziale Aprilia Eur" è stato costituito un Consorzio con atto a rogito Notaio Francesco Paolo Maggiore di Roma in data 24 febbraio 1984 Rep. 10834 debitamente registrato e trascritto a Latina il 15 marzo 1984 al n. 2599 di formalità.

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

L'immobile risulta inserito in una lottizzazione e i lottizzanti hanno stipulato con il Comune di Aprilia una convenzione edilizia con atto a rogito Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 19 giugno 1990 Rep. 57767/8020 reg.to a Latina il 9 luglio 1990 al n. 1866 e trascritta a Latina il 12 luglio 1990 al n. 9043 di formalità. Tale convenzione prevede che la parte acquirente si obbliga ad eseguire a propria cura e spese, per la sola area di sua pertinenza, tutte le opere di urbanizzazione primaria e sussidiaria stabilite nella citata Convenzione. Si impegna altresì a riportare tale clausola nell'eventuale atto di trasferimento.

#### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

L'immobile risulta inserito in una lottizzazione e i lottizzanti hanno stipulato con il Comune di Aprilia una convenzione edilizia con atto a rogito Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 19 giugno 1990 Rep. 57767/8020 reg.to a Latina il 9 luglio 1990 al n. 1866 e trascritta a Latina il 12 luglio 1990 al n. 9043 di formalità. Tale convenzione prevede che la parte acquirente si obbliga ad eseguire a propria cura e spese, per la sola area di sua pertinenza, tutte le opere di urbanizzazione primaria e sussidiaria stabilite nella citata Convenzione. Si impegna altresì a riportare tale clausola nell'eventuale atto di trasferimento.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

L'immobile risulta inserito in una lottizzazione e i lottizzanti hanno stipulato con il Comune di Aprilia una convenzione edilizia con atto a rogito Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 19 giugno 1990 Rep. 57767/8020 reg.to a Latina il 9 luglio 1990 al n. 1866 e trascritta a Latina il 12 luglio 1990 al n. 9043 di formalità. Tale convenzione prevede che la parte acquirente si obbliga ad eseguire a propria cura e spese, per la sola area di sua pertinenza, tutte le opere di urbanizzazione primaria e sussidiaria stabilite nella citata Convenzione. Si impegna altresì a riportare tale clausola nell'eventuale atto di trasferimento.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

L'immobile risulta ad oggi in scarso stato di manutenzione in quanto vi è presenza di infiltrazioni e di muffa sui soffitti, i bagni risultano incompleti e anche la zona esterna versa in stato di abbandono.

#### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

L'immobile risulta ad oggi in scarso stato di manutenzione in quanto sono la pavimentazione non risulta più integra e vi è presenza di infiltrazioni nell'immobile sottostante di cui è copertura e anche la zona esterna versa in stato di abbandono.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di manutenzione e la zona esterna versa in stato di abbandono.

#### **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

La corte di fabbricato identificata con il sub 3 costituisce BCNC ai sub 2-4-5 oggetto di esecuzione come si può osservare dall'elaborato planimetrico Prot.LT0007830 del 27/01/2017 che si allega.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

La corte di fabbricato identificata con il sub 3 costituisce BCNC ai sub 2-4-5 oggetto di esecuzione come si può osservare dall'elaborato planimetrico Prot.LT0007830 del 27/01/2017 che si allega.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

La corte di fabbricato identificata con il sub 3 costituisce BCNC ai sub 2-4-5 oggetto di esecuzione come si può osservare dall'elaborato planimetrico Prot.LT0007830 del 27/01/2017 che si allega.

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

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

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

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

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

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a. su plinti

Esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,70 metri

Strutture verticali: telai in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura edificio: in parte piana e in parte a due falde inclinate

Pareti esterne: murature a cassa vuota

Pareti interne: tramezzature in laterizio

Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: anta a battente in pvc con avvolgibili e porte in tamburato. Sono presenti grate di

protezione.

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-sanitario: i due bagni ad oggi si presentano in mediocre stato di manutenzione

Impianto termico: è presente una caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria

Corte comune: una parte risulta pavimentata con porfido, una parte a cemento e una parte è mantenuta a giardino

---

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

Fondazioni: in c.a. su plinti

Esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest

Strutture verticali: telai in c.a.

Solai: in laterocemento

Pavimentazione: in piastrelle di gres

Corte comune: una parte risulta pavimentata con porfido, una parte a cemento e una parte è mantenuta a giardino

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

Fondazioni: in c.a. su plinti

Esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,55 metri

Strutture verticali: telai in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura edificio: in parte piana e in parte a due falde inclinate

Pareti esterne: muratura

Pavimentazioni interne: in cemento

Infissi esterni ed interni: in ferro

Impianto elettrico: esterno con canalina

Impianto termico: non presente, ma è installata a muro la caldaia che serve l'abitazione al piano superiore

Corte comune: una parte risulta pavimentata con porfido, una parte a cemento e una parte è mantenuta a giardino

---

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato attuale risulta libero e non abitato, ma dal certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Aprilia è residenza anagrafica dell'esecutato e della figlia.

---

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato attuale risulta libero e non abitato, ma dal certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Aprilia è residenza anagrafica dell'esecutato e della figlia.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato attuale risulta libero e non abitato, ma dal certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Aprilia è residenza anagrafica dell'esecutato e della figlia.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>21/12/2005</b> al <b>14/11/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RICCI FABIO	21/12/2005	14348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	03/01/2006	21686	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>14/11/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
TOMMASO BELLI	14/11/2018			34978	18352
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
LATINA	04/12/2018			19585	27613
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio delle Entrate di Roma 3	14/12/2018			29877	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2005 al 14/11/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RICCI FABIO	21/12/2005	14348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	03/01/2006	21686	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/11/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TOMMASO BELLI	14/11/2018	34978	18352
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	04/12/2018	19585	27613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio delle Entrate di Roma 3	14/12/2018	29877			

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>21/12/2005</b> al <b>14/11/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RICCI FABIO	21/12/2005	14348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	03/01/2006	21686	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/11/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TOMMASO BELLI	14/11/2018	34978	18352
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	04/12/2018	19585	27613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio delle Entrate di Roma 3	14/12/2018	29877			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/12/2018  
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 27614  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: TOMMASO BELLI  
Data: 14/11/2018  
N° repertorio: 34979  
N° raccolta: 18353
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 21/04/2022  
Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1450  
Quota: 1/1  
Importo: € 118.369,40  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 59.184,70  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 15/04/2022  
N° repertorio: 4968  
N° raccolta: 5722

### ***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 26/09/2024  
Reg. gen. 24034 - Reg. part. 18758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire tre formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente

risultano in essere:

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per imposta ipotecaria 0,5% dell'importo di aggiudicazione + bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00 per ciascuna delle due formalità;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00.

## **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Isrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/12/2018  
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 27614  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: TOMMASO BELLI  
Data: 14/11/2018  
N° repertorio: 34979  
N° raccolta: 18353
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 21/04/2022  
Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1450  
Quota: 1/1  
Importo: € 118.369,40  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 59.184,70  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 15/04/2022  
N° repertorio: 4968  
N° raccolta: 5722

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 26/09/2024  
Reg. gen. 24034 - Reg. part. 18758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire tre formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per imposta ipotecaria 0,5% dell'importo di aggiudicazione + bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00 per ciascuna delle due formalità;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/12/2018  
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 27614  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: TOMMASO BELLI  
Data: 14/11/2018  
N° repertorio: 34979  
N° raccolta: 18353
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 21/04/2022  
Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1450  
Quota: 1/1  
Importo: € 118.369,40  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 59.184,70  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 15/04/2022

N° repertorio: 4968  
N° raccolta: 5722

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 26/09/2024

Reg. gen. 24034 - Reg. part. 18758

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire tre formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per imposta ipotecaria 0,5% dell'importo di aggiudicazione + bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00 per ciascuna delle due formalità;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato è destinato secondo la variante PRG del 27/12/89 n.12792 approvata dalla Regione Lazio e piano di lottizzazione a "edilizia aggregata" nell'ambito di un progetto di lottizzazione. In particolare il lotto su cui insiste il fabbricato è incluso in un progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 1990-verbale n. 39 esaminato senza osservazioni dal CO.RE.CO. di Latina nella seduta del 7 maggio 1990 con verbale n. 87. L'Ambito unitario di intervento è "E" lotto C1.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato è destinato secondo la variante PRG del 27/12/89 n.12792 approvata dalla Regione Lazio e piano di lottizzazione ad "edilizia aggregata" nell'ambito di un progetto di lottizzazione. In particolare il lotto su cui insiste il fabbricato è incluso in un progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 1990- verbale n. 39 esaminato senza osservazioni dal CO.RE.CO. di Latina nella seduta del 7 maggio 1990 con verbale n. 87.L'Ambito unitario di intervento è "E" lotto C1.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato è destinato secondo la variante PRG del 27/12/89 n.12792 approvata dalla Regione Lazio e piano di lottizzazione ad "edilizia aggregata" nell'ambito di un progetto di lottizzazione. In

particolare il lotto su cui insiste il fabbricato è incluso in un progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 1990- verbale n. 39 esaminato senza osservazioni dal CO.RE.CO. di Latina nella seduta del 7 maggio 1990 con verbale n. 87.L'Ambito unitario di intervento è "E" lotto C1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

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.

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato in conformità al progetto per il quale è stata rilasciata dal Comune di Aprilia la Concessione edilizia n. 107/91-O in data 30 gennaio 1991, riconosciuta valida e prorogata nei termini con concessione n. 107/91-O (0146FC) rilasciata in data 3 novembre 2005 dal Commissario ad Acta nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio in data 11 luglio 2002 n. 327/2002; in data 12 agosto 2014 è stata presentata al Comune di Aprilia Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 come modificata dalla L.R. 13 agosto 2011 protocollata al n. 68849. In data 17 ottobre 2016 è stato comunicato il fine lavori protocollato al n. 2889. Di tale titolo risultante dall'atto di compravendita non è stato possibile prenderne visione ed estrarne copia in quanto non presente nel fascicolo edilizio del fabbricato.

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

- 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.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità come riportato anche nel rogito di compravendita in quanto "i certificati di agibilità e abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolari strade di accesso, impianto di smaltimento delle acque di rifiuto, rete idrica potabile e da rete di distribuzione energia elettrica". Ciò è previsto dalla convenzione di lottizzazione, di cui l'immobile è parte, stipulata con il Comune di Aprilia con atto a rogito Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 19 giugno 1990 Rep. 57767/8020 reg.to a Latina il 9 luglio 1990 al n.1866 e trascritta a Latina il 12 luglio 1990 al n. 9043 di formalità per la realizzazione del villaggio turistico "Aprilia-EUR".

Non è stato possibile prendere visione dell'ultimo titolo autorizzativo come su riportato, ma si presume che con la DIA "Piano casa" sia stato realizzato l'ampliamento del soggiorno e del garage interrato nello stato di fatto cui si trova oggi. Si fa osservare che l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita successivamente alla fine lavori della DIA con planimetria conforme all'attuale stato dei luoghi. Inoltre è presente una piccola piscina interrata nella corte del fabbricato sul lato destro del cancello di ingresso. Dagli atti reperiti e visionati il manufatto non risulta essere legittimato da nessun titolo autorizzativo. Pertanto la mancanza di tale prova induce la scrivente a dedurre che trattasi di difformità per la quale si prevede la rimessa in pristino dello stato

dei luoghi. I costi dell'eliminazione di tale difformità sono da intendersi inclusi nella stima degli immobili periziati.

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

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.

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato in conformità al progetto per il quale è stata rilasciata dal Comune di Aprilia la Concessione edilizia n. 107/91-O in data 30 gennaio 1991, riconosciuta valida e prorogata nei termini con concessione n. 107/91-O (0146FC) rilasciata in data 3 novembre 2005 dal Commissario ad Acta nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio in data 11 luglio 2002 n. 327/2002; in data 12 agosto 2014 è stata presentata al Comune di Aprilia Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 come modificata dalla L.R. 13 agosto 2011 protocollata al n. 68849. In data 17 ottobre 2016 è stato comunicato il fine lavori protocollato al n. 2889. Di tale titolo risultante dall'atto di compravendita non è stato possibile prenderne visione ed estrarne copia in quanto non presente nel fascicolo edilizio del fabbricato.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità come riportato anche nel rogito di compravendita in quanto "i certificati di agibilità e abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolari strade di accesso, impianto di smaltimento delle acque di rifiuto, rete idrica potabile e da rete di distribuzione energia elettrica". Ciò è previsto dalla convenzione di lottizzazione, di cui l'immobile è parte, stipulata con il Comune di Aprilia con atto a rogito Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 19 giugno 1990 Rep. 57767/8020 reg.to a Latina il 9 luglio 1990 al n.1866 e trascritta a Latina il 12 luglio 1990 al n. 9043 di formalità per la realizzazione del villaggio turistico "Aprilia-EUR".

Non è stato possibile prendere visione dell'ultimo titolo autorizzativo come su riportato, ma si presume che con la DIA "Piano casa" sia stato realizzato l'ampliamento del soggiorno e del garage interrato nello stato di fatto cui si trova oggi. Si fa osservare che l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita successivamente alla fine lavori della DIA con planimetria conforme all'attuale stato dei luoghi. Inoltre è presente una piccola piscina interrata nella corte del fabbricato sul lato destro del cancello di ingresso. Dagli atti reperiti e visionati il manufatto non risulta essere legittimato da nessun titolo autorizzativo. Pertanto la mancanza di tale prova induce la scrivente a dedurre che trattasi di difformità per la quale si prevede la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. I costi dell'eliminazione di tale difformità sono da intendersi inclusi nella stima degli immobili periziati.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

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.

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato in conformità al progetto per il quale è stata rilasciata dal Comune di Aprilia la Concessione edilizia n. 107/91-O in data 30 gennaio 1991, riconosciuta valida e prorogata nei termini con concessione n. 107/91-O (0146FC) rilasciata in data 3 novembre 2005 dal Commissario ad Acta nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio in data 11 luglio 2002 n. 327/2002; in data 12 agosto 2014 è stata presentata al Comune di Aprilia Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 come modificata dalla L.R. 13 agosto 2011 protocollata al n. 68849. In data 17 ottobre 2016 è stato comunicato il fine lavori protocollato al n. 2889. Di tale titolo risultante dall'atto di compravendita non è

stato possibile prenderne visione ed estrarne copia in quanto non presente nel fascicolo edilizio del fabbricato.

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

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

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità come riportato anche nel rogito di compravendita in quanto "i certificati di agibilità e abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolari strade di accesso, impianto di smaltimento delle acque di rifiuto, rete idrica potabile e da rete di distribuzione energia elettrica". Ciò è previsto dalla convenzione di lottizzazione, di cui l'immobile è parte, stipulata con il Comune di Aprilia con atto a rogito Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 19 giugno 1990 Rep. 57767/8020 reg.to a Latina il 9 luglio 1990 al n.1866 e trascritta a Latina il 12 luglio 1990 al n. 9043 di formalità per la realizzazione del villaggio turistico "Aprilia-EUR".

Non è stato possibile prendere visione dell'ultimo titolo autorizzativo come su riportato, ma si presume che con la DIA "Piano casa" sia stato realizzato l'ampliamento del soggiorno e del garage interrato nello stato di fatto cui si trova oggi. Si fa osservare che l'immobile è stato trasferito con atto di compravendita successivamente alla fine lavori della DIA con planimetria conforme all'attuale stato dei luoghi. Inoltre è presente una piccola piscina interrata nella corte del fabbricato sul lato destro del cancello di ingresso. Dagli atti reperiti e visionati il manufatto non risulta essere legittimato da nessun titolo autorizzativo. Pertanto la mancanza di tale prova induce la scrivente a dedurre che trattasi di difformità per la quale si prevede la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. I costi dell'eliminazione di tale difformità sono da intendersi inclusi nella stima degli immobili periziati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T  
Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune Aprilia, Provincia di Latina, in Via Gizio n.8M, traversa Via del Genio Civile, in località Vallicella - Quarto delle Cannucce a circa 9 km del Centro Urbano del Comune di Aprilia. Trattasi di porzione di bifamiliare, disposta su un unico livello fuori terra con annessa corte di pertinenza. La corte è perimetrata da recinzione in blocchi di cemento. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre camere di cui una con soppalco, due bagni e portico a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 119.162,75  
Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2025 1° semestre Provincia di Latina Comune di Aprilia Fascia/zona: suburbana Codice di zona: E6 Microzona catastale n°: 0 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: ville e villini Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1200,00 €/mq MASSIMO 1650,00 €/mq; Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 810,00 €/mq MASSIMO 1100,00 €/mq; intervista Borsino immobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in via Gizio tipologia ville e villini valore dell'immobile: MINIMO 824,00 €/mq MEDIO 1032,00 €/mq MASSIMO 1241,00 €/mq; tipologia abitazioni fascia media MINIMO 791,00 €/mq MEDIO 920,00 €/mq MASSIMO 1049,00 €/mq; intervista caasa.it valutazioni immobili e trend di mercato in località Genio civile tipologia case indipendenti valore dell'immobile: MINIMO 720,00 €/mq MEDIO 960,00 €/mq MASSIMO 1180,00 €/mq. Considerando il contesto della lottizzazione in cui si trova l'immobile, l'attuale stato conservativo e i problemi di infiltrazioni presenti la valutazione è pari a 745 €/mq.

- Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1  
 Lastrico solare di copertura sulla porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede al lastrico da scala esterna in muratura.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 2, Categoria F5  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.088,35

Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2025 1° semestre Provincia di Latina Comune di Aprilia Fascia/zona: suburbana Codice di zona: E6 Microzona catastale n°: 0 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: ville e villini Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1200,00 €/mq MASSIMO 1650,00 €/mq; Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 810,00 €/mq MASSIMO 1100,00 €/mq; intervista Borsino immobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in via Gizio tipologia ville e villini valore dell'immobile: MINIMO 824,00 €/mq MEDIO 1032,00 €/mq MASSIMO 1241,00 €/mq; tipologia abitazioni fascia media MINIMO 791,00 €/mq MEDIO 920,00 €/mq MASSIMO 1049,00 €/mq; intervista caasa.it valutazioni immobili e trend di mercato in località Genio civile tipologia case indipendenti valore dell'immobile: MINIMO 720,00 €/mq MEDIO 960,00 €/mq MASSIMO 1180,00 €/mq. Considerando il contesto della lottizzazione in cui si trova l'immobile, l'attuale stato conservativo e i problemi di infiltrazioni presenti la valutazione è pari a 745 €/mq. Tale valore è stato utilizzato sulla superficie convenzionale del lastrico ottenuta moltiplicando la superficie lorda per il coefficiente di ragguaglio che nel caso specifico del lastrico solare è stato posto pari a 0,10.
- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1  
 Magazzino seminterrato sottostante la porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede all'immobile da via Gizio attraverso un cancello carrabile e successiva rampa con porta in metallo. Comunica con l'abitazione facente parte del medesimo lotto unico per mezzo di una scala interna. E' composto da un unico ambiente con finestrature alte in metallo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 56.769,00

Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2025 1° semestre Provincia di Latina Comune di Aprilia Fascia/zona: suburbana Codice di zona: E6 Microzona catastale n°: 0 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: ville e villini Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1200,00 €/mq MASSIMO 1650,00 €/mq; Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 810,00 €/mq MASSIMO 1100,00 €/mq; intervista Borsino immobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in via Gizio tipologia ville e villini valore dell'immobile: MINIMO 824,00 €/mq MEDIO 1032,00 €/mq MASSIMO 1241,00 €/mq; tipologia abitazioni fascia media MINIMO 791,00 €/mq MEDIO 920,00 €/mq MASSIMO 1049,00 €/mq; intervista caasa.it valutazioni immobili e trend di mercato in località Genio civile tipologia case indipendenti valore dell'immobile: MINIMO 720,00 €/mq MEDIO 960,00 €/mq MASSIMO 1180,00 €/mq. Considerando il contesto della lottizzazione in cui si trova l'immobile, l'attuale stato conservativo e le finiture presenti la valutazione è pari a 745 €/mq. Tale valore è stato utilizzato sulla superficie convenzionale del magazzino ottenuta moltiplicando la superficie lorda per il

coefficiente di ragguglio che nel caso specifico del magazzino-garage è stato posto pari a 0,5.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T	159,95 mq	745,00 €/mq	€ 119.162,75	100,00%	€ 119.162,75
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1	6,83 mq	745,00 €/mq	€ 5.088,35	100,00%	€ 5.088,35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1	76,20 mq	745,00 €/mq	€ 56.769,00	100,00%	€ 56.769,00
				Valore di stima:	€ 181.020,10

Valore di stima: € 181.020,10

**Valore finale di stima: € 181.020,10**

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 07/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Chiominto Ersilia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Planimetrie
- ✓ Allegato 2 - Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 3 - Visure
- ✓ Allegato 4 - Titolo autorizzativo

- ✓ Allegato 5 – Atto di provenienza - compravendita
- ✓ Allegato 6 – Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 7 – Certificato di residenza
- ✓ Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 9 – APE
- ✓ Allegato 10 - Verbale sopralluogo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T  
Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune Aprilia, Provincia di Latina, in Via Gizio n.8M, traversa Via del Genio Civile, in località Vallicella - Quarto delle Cannucce a circa 9 km del Centro Urbano del Comune di Aprilia. Trattasi di porzione di bifamiliare, disposta su un unico livello fuori terra con annessa corte di pertinenza. La corte è perimetrata da recinzione in blocchi di cemento. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre camere di cui una con soppalco, due bagni e portico a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato è destinato secondo la variante PRG del 27/12/89 n.12792 approvata dalla Regione Lazio e piano di lottizzazione a "edilizia aggregata" nell'ambito di un progetto di lottizzazione. In particolare il lotto su cui insiste il fabbricato è incluso in un progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 1990-verbale n. 39 esaminato senza osservazioni dal CO.RE.CO. di Latina nella seduta del 7 maggio 1990 con verbale n. 87. L'Ambito unitario di intervento è "E" lotto C1.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1  
Lastrico solare di copertura sulla porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede al lastrico da scala esterna in muratura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 2, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato è destinato secondo la variante PRG del 27/12/89 n.12792 approvata dalla Regione Lazio e piano di lottizzazione ad "edilizia aggregata" nell'ambito di un progetto di lottizzazione. In particolare il lotto su cui insiste il fabbricato è incluso in un progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 1990-verbale n. 39 esaminato senza osservazioni dal CO.RE.CO. di Latina nella seduta del 7 maggio 1990 con verbale n. 87.L'Ambito unitario di intervento è "E" lotto C1.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1  
Magazzino seminterrato sottostante la porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede all'immobile da via Gizio attraverso un cancello carrabile e successiva rampa con porta in metallo. Comunica con l'abitazione facente parte del medesimo lotto unico per mezzo di una scala interna. E' composto da un unico ambiente con finestrature alte in metallo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato è destinato secondo la variante PRG del 27/12/89 n.12792 approvata dalla Regione Lazio e piano di lottizzazione ad "edilizia aggregata" nell'ambito di un progetto di lottizzazione. In particolare il lotto su cui insiste il fabbricato è incluso in un progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 marzo 1990-verbale n. 39 esaminato senza osservazioni dal CO.RE.CO. di Latina nella seduta del 7 maggio 1990 con verbale n. 87.L'Ambito unitario di intervento è "E" lotto C1. .

**Prezzo base d'asta: € 181.020,10**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.020,10**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	159,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi in scarso stato di manutenzione in quanto vi è presenza di infiltrazioni e di muffa sui soffitti, i bagni risultano incompleti e anche la zona esterna versa in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato nel Comune Aprilia, Provincia di Latina, in Via Gizio n.8M, traversa Via del Genio Civile, in località Vallicella - Quarto delle Cannucce a circa 9 km del Centro Urbano del Comune di Aprilia. Trattasi di porzione di bifamiliare, disposta su un unico livello fuori terra con annessa corte di pertinenza. La corte è perimetrata da recinzione in blocchi di cemento. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre camere di cui una con soppalco, due bagni e portico a livello.		
<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 - Lastrico solare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 2, Categoria F5	<b>Superficie</b>	6,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi in scarso stato di manutenzione in quanto sono la pavimentazione non risulta più integra e vi è presenza di infiltrazioni nell'immobile sottostante di cui è copertura e anche la zona esterna versa in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Lastrico solare di copertura sulla porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede al lastrico da scala esterna in muratura.		
<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° 3 - Magazzino</b>			
------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Gizio 8M, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1065, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	76,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di manutenzione e la zona esterna versa in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino seminterrato sottostante la porzione di bifamiliare facente parte dello stesso lotto, sito in Aprilia località Vallicella-Quarto delle Cannucce. Si accede all'immobile da via Gizio attraverso un cancello carrabile e successiva rampa con porta in metallo. Comunica con l'abitazione facente parte del medesimo lotto unico per mezzo di una scala interna. E' composto da un unico ambiente con finestrate alte in metallo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO T

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/12/2018  
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 27614  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: TOMMASO BELLI  
Data: 14/11/2018  
N° repertorio: 34979  
N° raccolta: 18353
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 21/04/2022  
Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1450  
Quota: 1/1  
Importo: € 118.369,40  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 59.184,70  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 15/04/2022  
N° repertorio: 4968  
N° raccolta: 5722

### BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO 1

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/12/2018  
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 27614  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: TOMMASO BELLI  
Data: 14/11/2018

N° repertorio: 34979

N° raccolta: 18353

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Latina il 21/04/2022

Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1450

Quota: 1/1

Importo: € 118.369,40

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.184,70

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 15/04/2022

N° repertorio: 4968

N° raccolta: 5722

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA GIZIO 8M, PIANO S1**

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 04/12/2018

Reg. gen. 4575 - Reg. part. 27614

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: TOMMASO BELLI

Data: 14/11/2018

N° repertorio: 34979

N° raccolta: 18353

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Latina il 21/04/2022

Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1450

Quota: 1/1

Importo: € 118.369,40

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.184,70

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 15/04/2022

N° repertorio: 4968

N° raccolta: 5722