

# TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Oletto Giordano, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## 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 .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.945,50</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 22/05/2023, il sottoscritto Ing. Oletto Giordano, con studio in Via Carlo Pisacane, 24 - 04100 - Latina (LT), email olettogiordano@gmail.com, PEC giordano.oletto@ingpec.eu, Tel. 0773 472 442, Fax 0773 472 442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via degli Sparvieri n. 15/A - Aprilia (Coord. Geografiche: N 41°59'40 " E 12°54'71")

## DESCRIZIONE

---

Nel lotto della superficie di c.ca 1000 mq insistono due fabbricati su di un piano, come da richiesta di sanatoria ed accatastamento, composti da un immobile destinato ad abitazione ed un immobile accessorio destinato a cantina, cui si accede da via degli Sparvieri, esattamente al civico n.15/A, iscritti al NCEU foglio 81 mappale 1503 sub 2 piano terra con sub 1 corte esclusiva al sub 2.

Il sub 2 è distinto in :

- abitazione di c.ca 93.00 mq lordi e 77.00 mq netti per un volume di c.ca 270 mc composta da n. 2 camere da letto n. 02 bagni, disimpegno, ripostiglio, sala e cucina
- cantina di c.ca 14.00 mq lordi e di 10.00 mq netti per un volume di c.ca 30 mc composta da un unico vano con destinazione cantina.

L'immobile, è stato completato come da dichiarazione nella richiesta di sanatoria nel marzo 2003,

L'accatastamento dei fabbricati risale al 18.02.2008 iscritti al NCEU al fg 81 part. 1503 sub1/2.

Gli immobili sono stati realizzati, come da dichiarazione nel 2003 di cui sono state presentate due richieste di sanatoria, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarante e padre degli esecutati nonché donante del terreno, residente con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995, ai sensi della 326/2003 ed esattamente:-

- Sanatoria n. 55918 del 07/12/2004 per la abitazione;
- sanatoria n. 55919 del 07/12/2004 per la cantina , come pertinenza dell'abitazione.

Il 18.03.2010 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato a suo nome un'integrazione della pratica relativa al vincolo idrogeologico, ma la voltura della sanatoria, il cui richiedente è il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta essere presente agli atti del Comune.

L'immobile risulta essere abitato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre degli esecutati che ha presentato la richiesta delle domande di sanatoria n. 55918-55919 del 07.12.2004, con contratto di Scrittura privata del 18.10.1995 per comodato d'uso gratuito da parte dei figli esecutati.

Il lotto, non in piano, ma con diversi terrazzamenti, vista la notevole pendenza del terreno, risulta in parte pavimentato c.ca mq 300 con pietra a opus incerta e parte c.ca mq 600 destinata a corte, e risulta essere completamente recintato con muro di h variabile da ml 2.00 a ml 4.00 realizzato in blocchi di tufo non intonacato se non nella parte che affaccia su via degli Sparvieri.

Sul lotto, come da rilievo del 12.07.2023, insistono ulteriori fabbricati dei quali non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e quindi dovranno essere demoliti, per ripristinare la conformità alla presentazione della richiesta di condono. I fabbricati da demolire, evidenziati in una planimetria allegata, sono così composti:

- Garage di c.ca 56 mq ed un'altezza di 3.00 ml per un volume di c.ca 170 mc, realizzato in blocchi in c.a.v. e

solaio in latero-cemento.

- Ricovero animali, stamponato, delle dimensioni di c.ca 20 mq ed un'altezza di 2.20 ml per un volume di c.ca 45 mc, fatiscente e realizzato in parte in muratura e parte con putrelle in acciaio e copertura tipo isopan.

- Pollaio delle dimensioni di c.ca mq 12.00 un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 24 mc, fatiscente e realizzato parte in rete metallica e parte in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan.

Ricovero animali, delle dimensioni di c.ca 6.00 mq ed un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 12.00 mc, fatiscente e realizzato in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan.

- Magazzino delle dimensioni di c.ca mq 30.00 un'altezza di ml 2.50 per un volume totale di c.ca 75.00 mc, risulta essere completamente interrato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento.

- Depandance delle dimensioni di c.ca mq 40.00 altezza variabile da ml 2.60 a ml 3.00 con Hmed = 2.80 ml per un volume di c.ca 115.00 mc. Il fabbricato risulta però essere realizzato parte nel lotto di proprietà e parte nel lotto contiguo, e realizzato in muratura di tufo con rivestimenti in pietra e copertura in legno e tegole., quindi la demolizione, se fattibile, sarà limitata alla parte che si trova sul lotto degli eseguiti

- Ampliamento dell'abitazione sul retro di c.ca mq 4.00 altezza variabile da ml 2.65 a ml 2.45 con Hmed = 2.55 ml per un volume di c.ca 10.00 mc.

Questi fabbricati dei quali non risulta presentata domanda di sanatoria, dovranno essere demoliti, come da computo metrico estimativo.

L'immobile si trova in zona periferica località Fossignano, in una zona a forte antropizzazione con fabbricati abusivi e ricompresa nel Nuclei di perimetrazione molto distante dal Comune e da tutti i servizi, compreso la stazione ferroviaria sia di Aprilia che di Anzio Nettuno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via degli Sparvieri n. 15/A - Aprilia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Il terreno è pervenuto:

- agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di donazione del 18.10.1995 rep. n. 91431/5604;
- al donante nonché richiedente la sanatoria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita del 07.11.1992 rep. n. 2031/267

## CONFINI

Il terreno confina con:

- Anteriormente con Via degli Sparvieri n. 15/A da cui si accede;
- Posteriormente con il lotto foglio n. 81 mappale n. 718;
- Lateralmente con il lotto foglio n. 81 mappale n. 721;
- Lateralmente con il lotto foglio n. 81 mappale n. 716;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	77,00 mq	92,80 mq	1	92,80 mq	3,00 m	terra
Cantina	9,80 mq	13,95 mq	0.6	8,37 mq	2,20 m	Terra
corte	600,00 mq	600,00 mq	0.02	12,00 mq	0,00 m	terra
corte pavimentata	300,00 mq	300,00 mq	0,04	12,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,17 mq</b>		

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in zona periferica rispetto alla città di Aprilia cui è collegato tramite la S.R. 148 "Pontina" ed è raggiunto dai principali servizi, luce acqua telefono.

Nel lotto della superficie di c.ca 1000 mq insistono due fabbricati su di un piano, come da richiesta di sanatoria ed accatastamento, composti da un immobile destinato ad abitazione ed un immobile accessorio destinato a cantina, cui si accede da via degli Sparvieri, esattamente al civico n.15/A, iscritti al NCEU foglio 81 mappale 1503 sub 2 piano terra con sub 1 corte esclusiva al sub 2.

Il sub 2 è distinto in :

- abitazione di c.ca 93.00 mq lordi e 77.00 mq netti per un volume di c.ca 270 mc composta da n. 2 camere da letto n. 02 bagni sala e cucina
- cantina di c.ca 14.00 mq lordi e 10.00 mq netti per un volume di c.ca 30 mc composta da un unico vano a cantina.

L'immobile, è stato completato, come da dichiarazione nella richiesta di sanatoria, nel marzo 2003.

L'accatastamento dei fabbricati risale al 18.02.2008 iscritti al NCEU al fg 81 part. 1503 sub1/2.

Gli immobili sono stati realizzati, come da dichiarazione nel 2003 di cui sono state presentate due richieste di sanatoria, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarante e padre degli esecutati nonché donante del terreno, con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995, ai sensi della 326/2003 ed esattamente:-

- Sanatoria n. 55918 del 07/12/2004 per la abitazione;
- sanatoria n. 55919 del 07/12/2004 per la cantina , come pertinenza dell'abitazione

Il 18.03.2010 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato a suo nome un'integrazione della pratica relativa al vincolo idrogeologico, ma la voltura della sanatoria, il cui richiedente è il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risulta essere presente agli atti del Comune

Attualmente l'immobile risulta essere abitato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha realizzato gli immobili ed ivi residente con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995, dei figli esecutati.

Il lotto, non in piano, ma con diversi terrazzamenti, vista la notevole pendenza del terreno, risulta in parte pavimentato c.ca mq 300 con pietra a opus incerta e parte c.ca mq 600 destinata a corte, e risulta essere completamente recintato con muro di h variabile da ml 2.00 a ml 4.00 realizzato in blocchi di tufo non intonacato se non nella parte che affaccia su via degli sparvieri.

Sul lotto, come da rilievo del 12.07.2023, insistono ulteriori fabbricati dei quali non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e quindi dovranno essere demoliti, per ripristinare la conformità alla presentazione della richiesta di condono. I fabbricati da demolire, evidenziati in una planimetria allegata, sono così composti:

- Garage di c.ca 56 mq ed un'altezza di 3.00 ml per un volume di c,ca 170 mc, realizzato in blocchi in c.a.v. e solaio in latero-cemento.
- Ricovero animali, stamponato, delle dimensioni di c.ca 20 mq ed un'altezza di 2.20 ml per un volume di c.ca 45 mc, fatiscente e realizzato in parte in muratura e parte con putrelle in acciaio e copertura tipo isopan.
- Pollaio delle dimensioni di c.ca mq 12.00 un'altezza di 2.00 ml per un volume di c,ca 24 mc, fatiscente e realizzato parte in rete metallica e parte in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan.
- Ricovero animali, delle dimensioni di c.ca 6.00 mq ed un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 12.00 mc, fatiscente e realizzato in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan.
- Magazzino delle dimensioni di c.ca mq 30.00 un'altezza di ml 2.50 per un volume totale di c.ca 75.00 mc, risulta essere completamente interrato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento.
- Dependance delle dimensioni di c,ca mq 40.00 altezza variabile da ml 2.60 a ml 3.00 con Hmed = 2.80 ml per un volume di c.ca 115.00 mc. Il fabbricato risulta però essere realizzato parte nel lotto di proprietà e parte nel lotto contiguo, e realizzato in muratura di tufo con rivestimenti in pietra e copertura in legno e tegole., quindi la demolizione, se fattibile, sarà limitata alla parte che si trova sul lotto degli esecutati.
- Ampliamento dell'abitazione sul retro di c.ca mq 4.00 altezza variabile da ml 2.65 a ml 2.45 con Hmed = 2.55 ml per un volume di c.ca 10.00 mc.

Questi fabbricati o parti di fabbricato, di cui non risulta presentata domanda di sanatoria, dovranno essere demoliti.

Vengono comunque stimati e riportati:

- oneri per la demolizione e ripristino della conformità alle richieste di sanatoria del 2004;
- oneri per completamento sanatoria e variazione catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1992 al 18/10/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 81, Part. 719 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.00

		Reddito dominicale € 10,74 Reddito agrario € 8,52
Dal 18/10/1995 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 81, Part. 719 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 10,74 Reddito agrario € 8,52
Dal 18/02/2008 al 15/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 1503, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 309,87 Piano T

I titolari catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	81	1503	2		A3	3	5	121 mq	309,87 €	T		

### Corrispondenza catastale

L'immobile catastalmente corrisponde parzialmente a quanto realizzato se non per:

- piccolo ampliamento nella zona cucina di c.ca 4.00 mq;
- modeste variazioni di tramezzature interne, rientranti nelle varianti non essenziali.

per eliminare la difformità catastale occorre:

- demolire la parte di cucina in eccedenza;
- presentare nuova planimetria con le variazioni interne apportate.



Dal rilievo effettuato risultano presenti altri fabbricati nel lotto che comunque non sono riportati né nella planimetria catastale né nella mappa catastale e quindi dovranno essere demoliti per ripristinare la conformità catastale ed edilizia.

I fabbricati da demolire sono evidenziati in una planimetria allegata e sono così composti:

- Garage di c.ca 56 mq ed un'altezza di 3.00 ml per un volume di c.ca 170 mc, realizzato in blocchi in c.a.v. e solaio in latero-cemento.



- Ricovero animali, stamponato, delle dimensioni di c.ca 20 mq ed un'altezza di 2.20 ml per un volume di c.ca 45 mc, fatiscente e realizzato in parte in muratura e parte con putrelle in acciaio e copertura tipo isopan.
  - Pollaio delle dimensioni di c.ca mq 12.00 un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 24 mc, fatiscente e realizzato parte in rete metallica e parte in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan.
- Ricovero animali, delle dimensioni di c.ca 6.00 mq ed un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 12.00 mc, fatiscente e realizzato in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan.
- Magazzino delle dimensioni di c.ca mq 30.00 un'altezza di ml 2.50 per un volume totale di c.ca 75.00 mc, risulta essere completamente interrato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento.
  - Depandance delle dimensioni di c.ca mq 40.00 altezza variabile da ml 2.60 a ml 3.00 con Hmed = 2.80 ml per un volume di c.ca 115.00 mc. Il fabbricato risulta però essere realizzato parte nel lotto di proprietà e parte nel lotto contiguo, e realizzato in muratura di tufo con rivestimenti in pietra e copertura in legno e tegole, quindi la demolizione, se fattibile, sarà limitata alla parte che si trova sul lotto degli eseguiti.
  - Ampliamento dell'abitazione sul retro di c.ca mq 4.00 altezza variabile da ml 2.65 a ml 2.45 con Hmed = 2.55 ml per un volume di c.ca 10.00 mc.
- Questi fabbricati dei quali non risulta presentata domanda di sanatoria, dovranno essere demoliti, come da computo metrico estimativo.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c

## PATTI

---

L'immobile risulta essere abitato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre degli eseguiti nonché richiedente la sanatoria, che ha autocertificato che l'immobile è prima casa, in quanto residente con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile da stimare risulta essere in un normale stato di conservazione e non presenta infiltrazioni di umidità, se non in una camera, né problemi strutturali. I fabbricati che si trovano nel lotto e di cui non risulta presentata la domanda di sanatoria compreso l'ampliamento dell'abitazione non vengono considerate nella stima e quindi da demolire per il ripristino della conformità alla richiesta di sanatoria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici e quant'altro, gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile, destinato ad abitazione, si presenta in condizioni statiche e di conservazione normali, ed è composto da 2 corpi di fabbrica uniti con caratteristiche strutturali diverse:

- dove si trova l'ingresso è realizzato in muratura portante con arcarecci di copertura in legno portanti i pannelli sandwich tipo isopan con copertura a tetto;
- la parte dove si trovano le camere invece è realizzata in muratura portante e copertura piana con solai in latero-cemento;
- fondazioni a sacco,
- esposizione su tutti e quattro i lati:
- altezza interna utile zona giorno da  $h = 2.65$  alla gronda ad  $h = 2.95$  al colmo per una  $H_m = m. 2.80$ ;
- altezza interna utile zona notte  $H = m. 2.80$ ;
- pareti esterne in tufo intonacato;
- pareti interne in laterizi forati da cm 8 e muro di spina portante in tufo da cm 35;
- pavimentazione interna in monocottura chiara;
- pavimentazione e rivestimenti bagni in maioliche chiare;
- infissi esterni in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera;
- partizioni interne legno tamburato;
- tinteggiatura esterna a quarzo plastico chiara,
- tinteggiatura interna in tinta lavabile chiara:
- impianto elettrico del tipo infilabile a pavimento;
- impianto idrico in tubazioni metalliche;
- impianto termico con caldaia a gas e radiatori in alluminio;
- impianto condizionamento estivo;
- impianto fognante con fossa a tenuta, svuotata periodicamente;

L'attestazione di prestazione energetica (APE) non può essere redatta per i seguenti motivi:

- libretto della caldaia e verifiche periodiche per manutenzione e conservazione non esistente.

L'immobile destinato a pertinenza dell'abitazione è composto da un unico corpo di fabbrica:

- fondazioni a sacco,
- esposizione su due lati:
- altezza interna utile da  $h = 2.00$  ad  $h = 2.16$  al colmo per una  $H_m = m. 2.10$ ;
- pareti esterne in tufo intonacato;
- pavimentazione interna in monocottura chiara;
- infissi esterni in metallo di colore verde;
- porta ingresso in metallo di colore verde;
- tinteggiatura esterna a quarzo plastico chiara,
- tinteggiatura interna in tinta lavabile chiara:
- impianto elettrico del tipo infilabile a pavimento;
- impianto idrico in tubazioni metalliche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Canone mensile: € 0,00

L'immobile risulta essere abitato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre degli esecutati che ha presentato la richiesta delle domande di sanatoria n. 55918-55919 del 07.12.2004, con contratto di Scrittura privata del 18.10.1995 per comodato d'uso gratuito da parte dei figli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1992 al 18/10/1995	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Conso Michele	07/11/1992	2931	267
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII di Latina	10/11/1992	14954	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA	12/11/1992	48472	
Dal 18/10/1995 al 18/07/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Morghen Valeria	18/10/1995	91431	5604
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Latina il 11/11/1995  
Reg. gen. 19389 - Reg. part. 2653  
Quota: 100  
Importo: € 10.330,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 05/08/2022  
Reg. gen. 22548 - Reg. part. 16832  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte:

- 1) Cancellazione iscrizione - Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo: nel caso di ipoteche iscritte a garanzia di mutui (DPR 601/73) l'atto è esente da imposte, sono dovuti solo la Tassa Ipotecaria Euro 35,00 per l'annotamento.
- 2) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sono dovuti € 294,00 così ripartiti: Imposta ipotecaria € 200,00; Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; Bollo €. 59,00. (Allegati)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato si trova in una zona classificata dal P.R.G. Zona "E" agricola, essendoci molti nuclei abusivi, e ricade nella sottozona Fossignano -Tessuto edificato della variante per il recupero dei nuclei abusivi. (Allegati)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dopo la richiesta di accesso agli atti, il 24.06.2023 presso l'ufficio condono del Comune di Aprilia è stato rinvenuto il progetto allegato alla richiesta di condono di cui è stata richiesta copia e ulteriore documentazione, ottenuta in data 05.07.2023, delle due richieste di sanatoria così distinte:

- richiesta n. 55918 del 07.12.2004 riguardante l'abitazione;
- richiesta n. 55919 del 07.12.2004 riguardante la cantina;



Sono stati così rinvenuti i seguenti documenti:

- domanda di sanatoria n. 55918 del 07.12.2004;
- domanda di sanatoria n. 55919 del 07.12.2004;
- copia bollettini pagati per oblazione ed oneri per l'abitazione e la cantina;
- autocertificazione prima casa a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- documentazione fotografica abitazione e cantina;
- lettera di istruttoria;
- N.O. vincolo idrogeologico;
- progetto allegato al N.O. vincolo idrogeologico.

La richiesta di condono, presentata nel 2004, è stata richiesta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nella autocertificazione allegata alla richiesta di sanatoria, ha dichiarato, quale proprietario, che l'immobile era prima casa.

Il 18.10.1995 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, però, ha donato ai figli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili in cui lo stesso risiede, come dichiarato, con scrittura privata, redatta lo stesso giorno dell'atto di donazione il 18.10.1995, di contratto di comodato d'uso gratuito

Dopo che la documentazione presente nel fascicolo della sanatoria è stata fotocopiata e consegnata al sottoscritto in data 05.07.2023, si è potuto così verificare le difformità rispetto alla domanda stessa.

Dal rilievo del 12.07.2023 con la documentazione consegnata dal tecnico del Comune di Aprilia si evidenzia che:

- nel lotto sono presenti alcune costruzioni, delle quali non è stata richiesta la sanatoria e, come evidenziato nella planimetria allegata alla perizia, sono:

- costruzione adibita a garage;
- n. 02 costruzioni adibite a ricovero animali;
- costruzione adibita a pollaio;
- costruzione adibita a magazzino interrato;
- costruzione adibita a Depandance.

In più l'immobile destinato ad abitazione è stato ampliato nella zona cucina per c.ca 4.00 mq.

per ripristinare la conformità alla data della presentazione del progetto a sanatoria, occorrerà demolire i fabbricati non interessati alla sanatoria compreso l'ampliamento dell'immobile ad uso abitazione.

Dall'ulteriore colloquio avuto con il tecnico istruttore del condono del Comune di Aprilia, in data 31.07.2023, per verificare la sanabilità dell'immobile ai fini della vendita risulta che dalla documentazione presentata, anche se non completa, non si riscontrano motivi ostativi al rilascio del titolo in sanatoria. non essendo l'immobile in zona tutelata e vincolata, destinazione residenziale, avendo pagato interamente l'oblazione, non superando i 300 mc etc...

-il titolo però dovrà essere rilasciato al proprietario dell'immobile, che non è il richiedente la sanatoria, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma bensì i figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non residenti, e quindi non beneficianti della riduzione degli oneri concessori come prima casa al 50% (55€/mq) ma dovrà essere versata per intero (110€/mq), per una differenza di c.ca € 4.500.00 + interessi dal 2004, per ottenere la C.E. in sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via degli Sparvieri n. 15/A - Aprilia

Nel lotto della superficie di c.ca 1000 mq insistono due fabbricati su di un piano, come da richiesta di sanatoria ed accatastamento, composti da un immobile destinato ad abitazione ed un immobile accessorio destinato a cantina, cui si accede da via degli Sparvieri, esattamente al civico n.15/A, iscritti al NCEU foglio 81 mappale 1503 sub 2 piano terra con sub 1 corte esclusiva al sub 2. Il sub 2 è distinto in : - abitazione di c.ca 93.00 mq lordi e 77.00 mq netti per un volume di c.ca 270 mc composta da n. 2 camere da letto n. 02 bagni, disimpegno, ripostiglio, sala e cucina - cantina di c.ca 14.00 mq lordi e di 10.00 mq netti per un volume di c.ca 30 mc composta da un unico vano con destinazione cantina. L'immobile, è stato completato come da dichiarazione nella richiesta di sanatoria nel marzo 2003, L'accatastamento dei fabbricati risale al 18.02.2008 iscritti al NCEU al fg 81 part. 1503 sub1/2. Gli immobili sono stati realizzati, come da dichiarazione nel 2003 di cui sono state presentate due richieste di sanatoria, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarante e padre degli esecutati nonché donante del terreno, residente con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995, ai sensi della 326/2003 ed esattamente:- - Sanatoria n. 55918 del 07/12/2004 per la abitazione; - sanatoria n. 55919 del 07/12/2004 per la cantina , come pertinenza dell'abitazione. Il 18.03.2010 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato a suo nome un'integrazione della pratica relativa al vincolo idrogeologico, ma la voltura della sanatoria, il cui richiedente è il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta essere presente agli atti del Comune. L'immobile risulta essere abitato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre degli esecutati che ha presentato la richiesta delle domande di sanatoria n. 55918-55919 del 07.12.2004, con contratto di Scrittura privata del 18.10.1995 per comodato d'uso gratuito da parte dei figli esecutati. Il lotto, non in piano, ma con diversi terrazzamenti, vista la notevole pendenza del terreno, risulta in parte pavimentato c.ca mq 300 con pietra a opus incerta e parte c.ca mq 600 destinata a corte, e risulta essere completamente recintato con muro di h variabile da ml 2.00 a ml 4.00 realizzato in blocchi di tufo non intonacato se non nella parte che affaccia su via degli Sparvieri. Sul lotto, come da rilievo del 12.07.2023, insistono ulteriori fabbricati dei quali non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e quindi dovranno essere demoliti, per ripristinare la conformità alla presentazione della richiesta di condono. I fabbricati da demolire, evidenziati in una planimetria allegata, sono così composti: - Garage di c.ca 56 mq ed un'altezza di 3.00 ml per un volume di c.ca 170 mc, realizzato in blocchi in c.a.v. e solaio in latero-cemento. - Ricovero animali, stamponato, delle dimensioni di c.ca 20 mq ed un'altezza di 2.20 ml per un volume di c.ca 45 mc, fatiscente e realizzato in parte in muratura e parte con putrelle in acciaio e copertura tipo isopan. - Pollaio delle dimensioni di c.ca mq 12.00 un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 24 mc, fatiscente e realizzato parte in rete metallica e parte in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan. Ricovero animali, delle dimensioni di c.ca 6.00 mq ed un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 12.00 mc, fatiscente e realizzato in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan. - Magazzino delle dimensioni di c.ca mq 30.00 un'altezza di ml 2.50 per un volume totale di c.ca 75.00 mc, risulta essere completamente interrato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento. - Depandance delle dimensioni di c.ca mq 40.00 altezza variabile da ml 2.60 a ml 3.00 con Hmed = 2.80 ml per un volume di c.ca 115.00 mc. Il fabbricato risulta però essere realizzato parte nel lotto di proprietà e parte nel lotto contiguo, e realizzato in muratura di tufo con rivestimenti in pietra e copertura in legno e tegole., quindi la demolizione, se fattibile, sarà limitata alla parte che si trova sul lotto degli esecutati - Ampliamento dell'abitazione sul retro di c.ca mq 4.00 altezza variabile da ml 2.65 a ml 2.45 con Hmed = 2.55 ml per un volume di c.ca 10.00 mc. Questi fabbricati dei quali non risulta presentata domanda di sanatoria, dovranno essere demoliti, come da computo metrico

estimativo. L'immobile si trova in zona periferica località Fossignano, in una zona a forte antropizzazione con fabbricati abusivi e ricompresa nel Nuclei di perimetrazione molto distante dal Comune e da tutti i servizi, compreso la stazione ferroviaria sia di Aprilia che di Anzio Nettuno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 1503, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 143.945,50

STIMA Metodo sintetico-comparativo:

I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

VALORI 2° SEMESTRE 2022

Provincia: LATINA

Comune: Aprilia Fascia/zona: Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA -LA COGNA-PARTE RESIDUA

Codice di zona: E2 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

valore di mercato da € 800,00 a € 1150,00

In considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario:

1.valore unitario abitazione 1150 €/mq;

L'immobile sarà stimato sulla base delle superfici di cui alla richiesta di sanatoria n.55918-55919 del 07/12/2004 e della planimetria catastale del 18.02.2008 e tutte le opere e le variazioni apportate, saranno considerate abusive e dovranno essere demolite per ripristinare la conformità alla domanda di condono edilizio e saranno quantificati gli oneri per la demolizione e smaltimento rifiuti nonché gli oneri per la definizione della pratica per ottenere la concessione edilizia in sanatoria.

#### ONERI DEMOLIZIONI

Sulla scorta di attente valutazioni e indagini fatte presso l'Ufficio tecnico e condono del Comune di Aprilia occorre per la definizione della pratica di sanatoria ripristinare lo stato alla data delle domande di sanatoria del 07 dicembre 2004, mediante le opportune demolizioni. Pertanto appresso si quantificano i lavori necessari per ripristinare la conformità alla domanda di condono, valutando l'importo necessario per l'esecuzione delle opere. Gli importi delle lavorazioni vengono ricavati utilizzando l'ultimo Prezzario della Regione Lazio del 07/04/2023 nonché prezzi di mercato comunicati da imprese del settore.

#### VALUTAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE

Volume vuoto per pieno (v.p.p.) dei fabbricati o parti di fabbricato da demolire

- ampliamento cucina	mq 4.00x2.55	~ mc v.p.p. 10.00
- garage deposito	mq 56.00x3.00	~ mc v.p.p. 168.00
- ricovero animali	mq 20.00x2.20	~ mc v.p.p. 44.00
- ricovero animali	mq 6.00x2.00	~ mc v.p.p. 12.00
- pollaio	mq 12.00x2.00	~ mc v.p.p. 36.00
- magazzino	mq 30.00x2.50	~ mc v.p.p. 75.00
- Depandance	mq 40.00x2.80	~ mc v.p.p. 112.00
totale		~ mc v.p.p 457.00

Volume materiali da demolire:

- tamponature garage	0.25x27x3.00	~ mc 20.00
totale		~ mc 20.00

Peso specifico cav : 1.200 kg/m<sup>3</sup>  
Peso materiale demolito: mc 20.00x1200 kg = 24000 ~ t 24.00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- tamponature magazzino 20x2.50x0.30 ~ mc 15.00  
 - tamponature Depandance 11x2.80x0.30 ~ mc 8.00  
 - tamponature ricovero animali 5x2.00x0.30 ~ mc 3.00  
 totale = mc 26.00  
 Peso specifico tufo : 1.800 kg/m<sup>3</sup>  
 Peso materiale demolito: mc 26.00x1800 kg = 46800 ~ t 46.80



- tamponature pollaio 10x2.00x0.10 ~ mc 2.00  
 - tamponature ricovero animali 7x2.00x0.10 ~ mc 1.40  
 - tamponature ampliamento 6x2.45x0.30 ~ mc 4.40  
 totale ~ mc 7.80  
 Peso specifico laterizi forati : 800 kg/m<sup>3</sup>  
 Peso materiale demolito: mc 7.80x800 kg = 6240 ~ t 6.20

-solaio ampliamento 3.30x1.20 ~ mq 4.00  
 -solaio ricovero animali 5.00x4.00 ~ mq 20.00  
 -solaio ricovero animali 3.00x2.00 ~ mq 6.00  
 -solaio pollaio 3.00x4.00 ~ mq 12.00  
 totale ~ mq 42.80  
 Peso pannelli isopan : 10 kg/m<sup>2</sup>  
 Peso materiale demolito: mq 42.00x10.00 kg = 420 ~ t 0.40

-solaio garages 7.00x8.00 ~ mq 56.00  
 -solaio magazzino 5.00x6.00 ~ mq 30.00  
 totale ~ mq 86.00  
 Peso solaio in laterocemento : 260 kg/m<sup>2</sup>  
 Peso materiale demolito: mq86.00x260.00 kg =22360 ~ t 22.40

- copertura depandance mq 5.00x8.00 ~ mq 40.00  
 totale ~ mq 40.00  
 Peso legno/mq : 32.00 kg/m<sup>2</sup>  
 Peso materiale demolito: mq 40.0x32 kg = 1280 ~ t 1.20

Totale Peso materiale demolito ~ t 100.00

Voce prezzario Lavorazione	Quantità	Prezzo unit.	Importo (€)
A 3.01.1.a Demolizione carico-trasporto mcvp (€/mc)	457	17,00	~ 7.600,00
A 3.03.7 Compenso alle discariche autorizzate (€/t)	100	24,00	~ 2.400,00
totale		10.000,00	

COSTO TOTALE STIMATO ARROTONDATO DEMOLIZIONI MANUFATTI € 10.000,00

Valutazione Costi per completamento sanatoria

Per ottenere la concessione a sanatoria dell'immobile, oltre ad effettuare le demolizioni previste, avendo pagato l'intera oblazione occorre per completare l'iter della sanatoria ed ottenere la Concessione in sanatoria provvedere a:

- pagare diritti di segreteria e spese istruttoria;
- richiedere autorizzazione allo scarico
- presentare progetto a sanatoria conforme all'esistente,
- effettuare la variazione catastale per gli interni;



- pagare la differenza di oneri per l'immobile non prima casa
  - richiedere l'agibilità;
  - oneri per il professionista
- Totale € 10.000,00

COSTO TOTALE STIMATO ARROTONDATO SANATORIA

€ 10.000,00

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

€ 20.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - via degli Sparvieri n. 15/A - Aprilia	125,17 mq	1.150,00 €/mq	€ 143.945,50	100,00%	€ 143.945,50
				Valore di stima:	€ 143.945,50

Valore di stima: € 143.945,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 123.945,50**

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 28/08/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Oletto Giordano

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Google maps - MAPPE ED ORTOFOTO
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - REGOLARITA' EDILIZIA
- ✓ N° 6 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - PLANIMETRIA E RILIEVO
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - PLANIMETRIA LOTTO CON FABBRICATI
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via degli Sparvieri n. 15/A - Aprilia  
Nel lotto della superficie di c.ca 1000 mq insistono due fabbricati su di un piano, come da richiesta di sanatoria ed accatastamento, composti da un immobile destinato ad abitazione ed un immobile accessorio destinato a cantina, cui si accede da via degli Sparvieri, esattamente al civico n.15/A, iscritti al NCEU foglio 81 mappale 1503 sub 2 piano terra con sub 1 corte esclusiva al sub 2. Il sub 2 è distinto in : - abitazione di c.ca 93.00 mq lordi e 77.00 mq netti per un volume di c.ca 270 mc composta da n. 2 camere da letto n. 02 bagni, disimpegno, ripostiglio, sala e cucina - cantina di c.ca 14.00 mq lordi e di 10.00 mq netti per un volume di c.ca 30 mc composta da un unico vano con destinazione cantina. L'immobile, è stato completato come da dichiarazione nella richiesta di sanatoria nel marzo 2003, L'accatastamento dei fabbricati risale al 18.02.2008 iscritti al NCEU al fg 81 part. 1503 sub1/2. Gli immobili sono stati realizzati, come da dichiarazione nel 2003 di cui sono state presentate due richieste di sanatoria, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarante e padre degli esecutati nonché donante del terreno, residente con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995, ai sensi della 326/2003 ed esattamente:- - Sanatoria n. 55918 del 07/12/2004 per la abitazione; - sanatoria n. 55919 del 07/12/2004 per la cantina , come pertinenza dell'abitazione. Il 18.03.2010 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato a suo nome un'integrazione della pratica relativa al vincolo idrogeologico, ma la voltura della sanatoria, il cui richiedente è il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta essere presente agli atti del Comune. L'immobile risulta essere abitato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre degli esecutati che ha presentato la richiesta delle domande di sanatoria n. 55918-55919 del 07.12.2004, con contratto di Scrittura privata del 18.10.1995 per comodato d'uso gratuito da parte dei figli esecutati. Il lotto, non in piano, ma con diversi terrazzamenti, vista la notevole pendenza del terreno, risulta in parte pavimentato c.ca mq 300 con pietra a opus incerta e parte c.ca mq 600 destinata a corte, e risulta essere completamente recintato con muro di h variabile da ml 2.00 a ml 4.00 realizzato in blocchi di tufo non intonacato se non nella parte che affaccia su via degli Sparvieri. Sul lotto, come da rilievo del 12.07.2023, insistono ulteriori fabbricati dei quali non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e quindi dovranno essere demoliti, per ripristinare la conformità alla presentazione della richiesta di condono. I fabbricati da demolire, evidenziati in una planimetria allegata, sono così composti: - Garage di c.ca 56 mq ed un'altezza di 3.00 ml per un volume di c.ca 170 mc, realizzato in blocchi in c.a.v. e solaio in latero-cemento. - Ricovero animali, stamponato, delle dimensioni di c.ca 20 mq ed un'altezza di 2.20 ml per un volume di c.ca 45 mc, fatiscente e realizzato in parte in muratura e parte con putrelle in acciaio e copertura tipo isopan. - Pollaio delle dimensioni di c.ca mq 12.00 un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 24 mc, fatiscente e realizzato parte in rete metallica e parte in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan. Ricovero animali, delle dimensioni di c.ca 6.00 mq ed un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 12.00 mc, fatiscente e realizzato in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan. - Magazzino delle dimensioni di c.ca mq 30.00 un'altezza di ml 2.50 per un volume totale di c.ca 75.00 mc, risulta essere completamente interrato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento. - Depandance delle dimensioni di c.ca mq 40.00 altezza variabile da ml 2.60 a ml 3.00 con Hmed = 2.80 ml per un volume di c.ca 115.00 mc. Il fabbricato risulta però essere realizzato parte nel lotto di proprietà e parte nel lotto contiguo, e realizzato in muratura di tufo con rivestimenti in pietra e copertura in legno e tegole., quindi la demolizione, se fattibile, sarà limitata alla parte che si trova sul lotto degli esecutati - Ampliamento dell'abitazione sul retro di c.ca mq 4.00 altezza variabile da ml 2.65 a ml 2.45 con Hmed = 2.55 ml per un volume di c.ca 10.00 mc. Questi fabbricati dei quali non risulta presentata domanda di sanatoria, dovranno essere demoliti, come da computo metrico estimativo. L'immobile si trova in zona periferica località Fossignano, in una zona a forte antropizzazione con fabbricati abusivi e ricompresa nel Nuclei di perimetrazione molto distante dal Comune e da tutti i servizi, compreso la stazione ferroviaria sia di Aprilia che di Anzio Nettuno

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 1503, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in una zona classificata dal P.R.G. Zona "E" agricola, essendoci molti nuclei abusivi, e ricade nella sottozona Fossignano -Tessuto edificato della variante per il recupero dei nuclei abusivi .(Allegati)

**Prezzo base d'asta: € 123.945,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.945,50**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via degli Sparvieri n. 15/A - Aprilia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 1503, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	125,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile da stimare risulta essere in un normale stato di conservazione e non presenta infiltrazioni di umidità, se non in una camera, né problemi strutturali. I fabbricati che si trovano nel lotto e di cui non risulta presentata la domanda di sanatoria compreso l'ampliamento dell'abitazione non vengono considerate nella stima e quindi da demolire per il ripristino della conformità alla richiesta di sanatoria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Nel lotto della superficie di c.ca 1000 mq insistono due fabbricati su di un piano, come da richiesta di sanatoria ed accatastamento, composti da un immobile destinato ad abitazione ed un immobile accessorio destinato a cantina, cui si accede da via degli Sparvieri, esattamente al civico n.15/A, iscritti al NCEU foglio 81 mappale 1503 sub 2 piano terra con sub 1 corte esclusiva al sub 2. Il sub 2 è distinto in : - abitazione di c.ca 93.00 mq lordi e 77.00 mq netti per un volume di c.ca 270 mc composta da n. 2 camere da letto n. 02 bagni, disimpegno, ripostiglio, sala e cucina - cantina di c.ca 14.00 mq lordi e di 10.00 mq netti per un volume di c.ca 30 mc composta da un unico vano con destinazione cantina. L'immobile, è stato completato come da dichiarazione nella richiesta di sanatoria nel marzo 2003, L'accatastamento dei fabbricati risale al 18.02.2008 iscritti al NCEU al fg 81 part. 1503 sub1/2. Gli immobili sono stati realizzati, come da dichiarazione nel 2003 di cui sono state presentate due richieste di sanatoria, da **** Omissis ****, dichiarante e padre degli esecutati nonché donante del terreno, residente con contratto di comodato d'uso gratuito come da scrittura privata del 18.10.1995, ai sensi della 326/2003 ed esattamente:- - Sanatoria n. 55918 del 07/12/2004 per la abitazione; - sanatoria n. 55919 del 07/12/2004 per la cantina , come pertinenza dell'abitazione. Il 18.03.2010 l'esecutato **** Omissis **** ha presentato a suo nome un'integrazione della pratica relativa al vincolo idrogeologico, ma la volta della sanatoria, il cui richiedente è il sig. **** Omissis **** non risulta essere presente agli atti del Comune. L'immobile risulta essere abitato dal Sig. **** Omissis ****, padre degli esecutati che ha presentato la richiesta delle domande di sanatoria n. 55918-55919 del 07.12.2004, con contratto di Scrittura privata del 18.10.1995 per comodato d'uso gratuito da parte dei figli esecutati. Il lotto, non in piano, ma con diversi terrazzamenti, vista la notevole pendenza del terreno, risulta in parte pavimentato c.ca mq 300 con pietra a opus incerta e parte c.ca mq 600 destinata a corte, e risulta essere completamente recintato con muro di h variabile da ml 2.00 a ml 4.00 realizzato in blocchi di tufo non intonacato se non nella parte che affaccia su via degli Sparvieri. Sul lotto, come da rilievo del 12.07.2023, insistono ulteriori fabbricati dei quali non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e quindi dovranno essere demoliti, per ripristinare la conformità alla presentazione della richiesta di condono. I fabbricati da demolire, evidenziati in una planimetria allegata, sono così composti: - Garage di c.ca 56 mq ed un'altezza di 3.00 ml per un volume di c.ca 170 mc, realizzato in blocchi in c.a.v. e solaio in latero-cemento. - Ricovero animali, stamponato, delle dimensioni di c.ca 20 mq ed un'altezza di 2.20 ml per un volume di c.ca 45 mc, fatiscente e realizzato in parte in muratura e parte con putrelle in acciaio e copertura tipo isopan. - Pollaio delle dimensioni di c.ca mq 12.00 un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 24 mc, fatiscente e realizzato parte in rete metallica e parte in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan. Ricovero animali, delle dimensioni di c.ca 6.00 mq ed un'altezza di 2.00 ml per un volume di c.ca 12.00 mc, fatiscente e realizzato in mattoni forati da cm 8 con copertura tipo isopan. - Magazzino delle dimensioni di c.ca mq 30.00 un'altezza di ml 2.50 per un volume totale di c.ca 75.00 mc, risulta essere completamente interrato con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento. - Depandance delle dimensioni di c.ca mq 40.00 altezza variabile da ml 2.60 a ml 3.00 con Hmed = 2.80 ml per un volume di c.ca 115.00 mc. Il fabbricato risulta però essere realizzato parte nel lotto di proprietà e parte nel lotto contiguo, e realizzato in muratura di tufo con rivestimenti in pietra e copertura in legno e tegole, quindi la demolizione, se fattibile, sarà limitata alla parte che si trova sul lotto degli esecutati - Ampliamento dell'abitazione sul retro di c.ca mq 4.00 altezza variabile da ml 2.65 a ml 2.45 con Hmed = 2.55 ml per un volume di c.ca 10.00 mc. Questi fabbricati dei quali non risulta presentata domanda di sanatoria, dovranno essere demoliti, come da computo metrico estimativo. L'immobile si trova in zona periferica località Fossignano, in una zona a forte antropizzazione con fabbricati abusivi e ricompresa nel Nuclei di perimetrazione molto distante dal Comune e da tutti i servizi,</p>		



	compreso la stazione ferroviaria sia di Aprilia che di Anzio Nettuno
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Latina il 11/11/1995  
Reg. gen. 19389 - Reg. part. 2653  
Quota: 100  
Importo: € 10.330,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 05/08/2022  
Reg. gen. 22548 - Reg. part. 16832  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

