

# TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Perez Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2018 del R.G.E.

promossa da



contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico .....</b>	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2018 del R.G.E .....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.490,00 .....</b>	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

All'udienza del 23/12/2018, il sottoscritto Arch. Perez Salvatore, con studio in Viale XVIII Dicembre, 48 - 04100 - Latina (LT), email studioperezlatina@gmail.com; s.perez@awn.it, PEC salvatore.perez@archiworld.it, Tel. 0773 697 550, Fax 0773 697 550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2019 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 Goffredo Mameli, 33

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Aprilia, più precisamente in una delle lottizzazioni ricadenti in località "Pantanelle" in Via G. Mameli, 33, traversa di Via Pantanelle (all. 1). L'immobile dista circa 11 km dal centro di Aprilia. La lottizzazione è priva di servizi primari (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione). Detto immobile ricade in un lotto della superficie di mq. 836 circa, recintato su tutti i lati, censito in Catasto alla particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ingresso pedonale e carrabile da Via Goffredo Mameli numero civico 33. L'abitazione residenziale di tipo economico è dislocata su un unico piano fuori terra ed un seminterrato accessibile sia da rampa esterna che da scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso, quattro camere da letto, un disimpegno e un bagno (all. 2 - foto da n. 7 a 15) per una superficie utile totale interna di mq. 77,00 circa, con altezza interna ml. 2,80 . L'interrato è composto da ampia sala hobby, cucina e un bagno (all. 2 - foto da n. 16 a 20) per una superficie utile totale di mq. 80,00 circa con altezza interna ml. 2,25 . Lo stato conservativo di manutenzione è mediocre (immobile soggetto a demolizione parziale e a cambio di destinazione d'uso).

Sul lato del lotto prospiciente Via G. Mameli, sono presenti dei locali di deposito per una superficie di mq. 24,00 ed una altezza di ml. 2,00 (all. 2 - foto da n. 5 e 6).

Per le demolizioni ed il cambio di destinazione d'uso, si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

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 Goffredo Mameli, 33

## 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 esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si allega atto di proprietà reperito (all. 3).

## CONFINI

I confini del lotto dove ricade il bene pignorato, confina come evinto dall'estratto di mappa catastale (all. 4) con le particelle: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ricadenti nel foglio 147 del comune di Aprilia.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,48 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,80 m	terra
Locale di deposito	79,55 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	2,25 m	seminterrato
Portico	10,89 mq	11,76 mq	0,40	4,70 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				142,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici sopra riportate per la consistenza dell'immobile pignorato, derivano da quanto legittimato con condono n.314/2003 (all. 9) con esclusione di tutte le parti abusive da demolire.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 137, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 0,68 Piano T-S1 Graffato sub 2
Dal 01/01/1992 al 22/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 137, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 284,05 Piano T-S1 Graffato sub 2
Dal 22/12/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 137, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 284,05 Piano T-S1 Graffato sub 2
Dal 09/11/2015 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 137, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 284,05 Piano T-S1 Graffato sub 2

Si allegano la visura storica al catasto terreni (all. 12) e la visura storica al catasto fabbricati (all. 13).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	137	1		A3	2	5,5 vani	150 mq	284,05 €	T-S1	con il sub 2

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo effettuato il 13/01/2020 (all. 10) si è riscontrata una non corrispondenza tra la planimetria catastale (all. 14) e il rilievo dello stato attuale (all. 8).



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato mediocre di manutenzione con la presenza in svariate zone di infiltrazioni d'acqua sia nel piano seminterrato che al piano terra (all. 2 - foto 21 e 22).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla corte del bene pignorato, è presente una servitù di passaggio prospiciente la via G. Mameli, per una larghezza di ml 3,00 e lunga tutto il fronte del lotto. La servitù è riportata nell'atto di compravendita degli esecutati (all. 3). Tale servitù è adibita a strada.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazione a platea;

Altezza interna utile: 2,80 m al piano terra e 2,25 al piano seminterrato;

Str. verticali: muratura portante in tufo;

Solai: in laterocemento;

Copertura: piana;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate rasate e Pitturate con colore chiaro, nelle pareti esterne c'è un cordolo in pietra viva come elemento d'arredo;

Pavimentazione interna: gress;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio differenziati tra il piano terra dove sono del tipo senza taglio termico e vetro singolo, mentre al piano seminterrato sono del tipo a taglio termico e vetro camera. Il portoncino d'ingresso è blindato con inserti in legno e le porte interne sono in legno tamburato;

Scale: scala interna in legno con struttura autoportante, realizzata per collegare il piano terra con il seminterrato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile per civile abitazione, impianto termico con radiatori in alluminio, termocamino nel seminterrato;

Terreno esclusivo: corte esclusiva recintata su tutti i lati e provvista di cancello pedonale e carrabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo effettuato il 13/01/2020, risulta essere occupato dagli esecutati Sigg.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Custode, in sede di sopralluogo.



## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 22/12/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ricci Fabio	22/12/2003			
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si allegano la visura storica al catasto terreni (all. 12) e la visura storica al catasto fabbricati (all. 13).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 20/06/2007  
Reg. gen. 24381 - Reg. part. 8652  
Quota: 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 185.000,00  
Rogante: Ricci Fabio  
Data: 14/06/2007  
N° repertorio: 16772  
N° raccolta: 4376

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 10/07/2018  
Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11366  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Sono state reperite e si allegano dallo scrivente CTU l'elenco dell'ispezione e le relative note delle formalità sopra citate (all. 11).

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Aprilia (LT), località "Pantanelle", su terreno con destinazione urbanistica di P.R.G. ricadente nei nuclei di tessuto edificato Bp della "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi" regolata secondo le disposizioni del D.C.C. n. 9 del 05/03/2013 del Comune di Aprilia. Ai fini del P.T.P.R. la zona ricade in zona non vincolata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dalla documentazione presente agli atti comunali si rileva che il fabbricato di tipo unifamiliare oggetto di esecuzione, ricade su un lotto di mq. 836 tra coperto e scoperto ed è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. E' stata rilasciata in riferimento alla L. 47/85 Concessione Edilizia in Sanatoria n.314/2003 del 25/11/2003 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all. 9).

Da sopralluogo effettuato il 13/01/2020 (all. 10), lo scrivente CTU ha riscontrato difformità rispetto la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata. Tali difformità consistono in:

- al piano rialzato (terra) diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura del portico antistante e realizzazione di scala interna per il collegamento con il piano seminterrato;
- al piano seminterrato diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso in quanto la superficie non residenziale della cantina e del garage, concessione dal condono, è stata mutata in residenziale realizzando una cucina, un bagno e un salone come meglio evidenziato nella planimetria del rilievo dello stato attuale (all. 8).

Poiché non è possibile sanare tali abusi edilizi, ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i., in quanto l'atto d'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati è datato 22/12/2003 successivo alla data utile prevista dal condono L. 326/2003 e la ragione del credito è successiva a tale data, pertanto necessita il ripristino dei luoghi come da planimetria allegata (all. 5) riproponendo le destinazioni e le volumetrie assentite dal condono edilizio n. 314/20003 rilasciato ai sensi della L. 47/85.

Poiché oltre al ripristino dei luoghi consistenti nella demolizione delle parti abusive e non sanabili (chiusura portico e locali magazzini lungo il confine), risulta una diversa distribuzione interna ed una diversificazione dei prospetti (apertura finestra e chiusura accesso garage da bascula a portafinestra), necessita una SCIA a Sanatoria.

E' stato redatto in oltre l'Attestazione Prestazione Energetica APE inerente all'intera abitazione (all. 16).

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

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

#### **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 Goffredo Mameli, 33

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Aprilia, più precisamente in una delle lottizzazioni ricadenti in località "Pantanelle" in Via G. Mameli, 33, traversa di Via Pantanelle (all. 1). L'immobile dista circa 11 km dal centro di Aprilia. La lottizzazione è priva di servizi primari (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione). Detto immobile ricade in un lotto della superficie di mq 836 circa, recintato su tutti i lati, censito in Catasto alla particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ingresso pedonale e carrabile da Via Goffredo

Mameli numero civico 33. L'abitazione residenziale di tipo economico è dislocata su un unico piano fuori terra ed un seminterrato accessibile sia da rampa esterna che da scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso, quattro camere da letto, un disimpegno e un bagno (all. 2 - foto da n. 7 a 15) per una superficie utile totale interna di mq. 77,00 circa, con altezza interna ml. 2,80 . L'interrato è composto da ampia sala hobby, cucina e un bagno (all. 2 - foto da n. 16 a 20) per una superficie utile totale di mq. 80,00 circa con altezza interna ml. 2,25 . Lo stato conservativo di manutenzione è mediocre (immobile soggetto a demolizione parziale e a cambio di destinazione d'uso). Sul lato del lotto prospiciente Via G. Mameli, sono presenti dei locali di deposito per una superficie di mq. 24,00 ed una altezza di ml. 2,00 (all. 2 - foto da n. 5 e 6). Per le demolizioni ed il cambio di destinazione d'uso, si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 137, Sub. 1, Categoria A3, Graffato con il sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 171.240,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari ad €/mq. 1200,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore minimo pari a €/mq. 1200,00 delle Vile e Villini. Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq. 1200,00.

Risultato interrogazione OMI (all. 15):

- Anno 2017
- Semestre 2
- Provincia: LATINA
- Comune: Aprilia
- Fascia/zona: Suburbana/Campodicarne (parte) - Via Genio Civile (parte)
- Codice di zona: E1
- Microzona: 2
- Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq.1200,00 - Massimo €/mq. 1750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Total
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Goffredo Mameli, 33	142,70 mq	1.200,00 €/mq	€ 171.240,00	100,00%	€ 171.240,00
Valore di stima:				€ 171.240,00	

Valore di stima: € 171.240,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ripristino dei luoghi	12750,00	€

**Valore finale di stima: € 158.490,00**



Come riportato nella regolarità edilizia all'interno della perizia, per poter rendere l'immobile regolare urbanisticamente, sono da eseguire lavori di demolizione (all. 6 e 7), lavori di ricostruzione (all. 5) ed eliminazione di tutti gli impianti idrici (bagno e cucina) al seminterrato per una somma di € 9.000,00. Poiché oltre al ripristino dei luoghi, risulta una diversa distribuzione interna ed una diversificazione dei prospetti (apertura finestra e chiusura accesso garage da bascula a portafinestra), esse sono sanabili con una SCIA a Sanatoria di cui € 1.000,00 per la sanzione, € 250,00 per diritti di segreteria e tassa istruttoria, ed € 2.500,00 per spese tecniche comprensive l'aggiornamento catastale. Per tanto le spese complessive da detrarsi al valore totale di stima è pari ad € 12.750,00.

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 27/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Perez Salvatore

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 13/01/2020)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 29/01/2020)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria ricostruzioni (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria ripristino stato dei luoghi (Aggiornamento al 26/02/2020)



- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria ripristino stato dei luoghi (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria rilievo stato attuale (Aggiornamento al 13/01/2020)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Condono con elaborato grafico (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/01/2020)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica catasto terreni (Aggiornamento al 27/11/2019)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica catasto fabbricati (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 20/02/2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Goffredo Mameli, 33

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Aprilia, più precisamente in una delle lottizzazioni ricadenti in località "Pantanelle" in Via G. Mameli, 33, traversa di Via Pantanelle (all. 1). L'immobile dista circa 11 km dal centro di Aprilia. La lottizzazione è priva di servizi primari (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione). Detto immobile ricade in un lotto della superficie di mq 836 circa, recintato su tutti i lati, censito in Catasto alla particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ingresso pedonale e carrabile da Via Goffredo Mameli numero civico 33. L'abitazione residenziale di tipo economico è dislocata su un unico piano fuori terra ed un seminterrato accessibile sia da rampa esterna che da scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso, quattro camere da letto, un disimpegno e un bagno (all. 2 - foto da n. 7 a 15) per una superficie utile totale interna di mq. 77,00 circa, con altezza interna ml. 2,80 . L'interrato è composto da ampia sala hobby, cucina e un bagno (all. 2 - foto da n. 16 a 20) per una superficie utile totale di mq. 80,00 circa con altezza interna ml. 2,25 . Lo stato conservativo di manutenzione è mediocre (immobile soggetto a demolizione parziale e a cambio di destinazione d'uso). Sul lato del lotto prospiciente Via G. Mameli, sono presenti dei locali di deposito per una superficie di mq. 24,00 ed una altezza di ml. 2,00 (all. 2 - foto da n. 5 e 6). Per le demolizioni ed il cambio di destinazione d'uso, si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 137, Sub. 1, Categoria A3, Graffato con il sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Aprilia (LT),  
località "Pantanelle", su terreno con destinazione urbanistica di P.R.G. ricadente nei nuclei di  
tessuto edificato Bp della "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi" regolata  
secondo le disposizioni del D.C.C. n. 9 del 05/03/2013 del Comune di Aprilia. Ai fini del P.T.P.R.  
la zona ricade in zona non vincolata.

**Prezzo base d'asta: € 158.490,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.490,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Goffredo Mameli, 33		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 137, Sub. 1, Categoria A3, Graffato con il sub 2	<b>Superficie</b>	142,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in uno stato mediocre di manutenzione con la presenza in svariate zone di infiltrazioni d'acqua sia nel piano seminterrato che al piano terra (all. 2 - foto 21 e 22).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Aprilia, più precisamente in una delle lottizzazioni ricadenti in località "Pantanelle" in Via G. Mameli, 33, traversa di Via Pantanelle (all. 1). L'immobile dista circa 11 km dal centro di Aprilia. La lottizzazione è priva di servizi primari (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione). Detto immobile ricade in un lotto della superficie di mq 836 circa, recintato su tutti i lati, censito in Catasto alla particella **** Omissis **** del foglio **** Omissis ****, con ingresso pedonale e carrabile da Via Goffredo Mameli numero civico 33. L'abitazione residenziale di tipo economico è dislocata su un unico piano fuori terra ed un seminterrato accessibile sia da rampa esterna che da scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso, quattro camere da letto, un disimpegno e un bagno (all. 2 - foto da n. 7 a 15) per una superficie utile totale interna di mq. 77,00 circa, con altezza interna ml. 2,80 . L'interrato è composto da ampia sala hobby, cucina e un bagno (all. 2 - foto da n. 16 a 20) per una superficie utile totale di mq. 80,00 circa con altezza interna ml. 2,25 . Lo stato conservativo di manutenzione è mediocre (immobile soggetto a demolizione parziale e a cambio di destinazione d'uso). Sul lato del lotto prospiciente Via G. Mameli, sono presenti dei locali di deposito per una superficie di mq. 24,00 ed una altezza di ml. 2,00 (all. 2 - foto da n. 5 e 6). Per le demolizioni ed il cambio di destinazione d'uso, si rimanda al capitolo regolarità edilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo effettuato il 13/01/2020, risulta essere occupato dagli esecutati Sigg.**** Omissis **** ed il figlio **** Omissis ****, come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** al Custode, in sede di sopralluogo.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 20/06/2007

Reg. gen. 24381 - Reg. part. 8652

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 185.000,00

Rogante: Ricci Fabio

Data: 14/06/2007

Nº repertorio: 16772

Nº raccolta: 4376



### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 10/07/2018

Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11366

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

