



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI LATINA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento Esecutivo **70/2020 R.G.E.**

Promossa da **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**  
Avv. Gaetano Caprino

Contro

Esperto **Dr. Arch. Antonio Donati**  
Custode Giudiziario **Dott. Mario Marigliani**  
Giudice **Dott. Marco Giuliano Agozzino**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA DELL'ESPERTO**  
**EX ART. 568 C.P.C.**

- **A** INCARICO
- **B** PREMESSA
- **C** DESCRIZIONE
- **D** LOTTO UNICO
- **E** STIMA E FORMAZIONE LOTTI

-----  
**ALLEGATI**  
-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## A. INCARICO

In data 07/05/2020, il sottoscritto Dr. Arch. Antonio Donati -----

Studio: Viale Umberto I, n. 62 - 04100 Latina (LT)

eMail: antonio.donati@gmail.it

PEC: antonio.donati@archiworldpec.it

Tel.: +39 338 3357960

Fax: +39 06 233234837

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2020 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

## B. PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è riferito ad un villino con annessa corte esclusiva di pertinenza, composto da un piano seminterrato ed un piano terra, in origine censito al CEU/Aprilia, , nel frattempo variato ed attualmente censito come segue:

- Bene N. 1 - Abitazione
- Bene N. 2 - Garage
- Bene N. 3 - Locale deposito

## C. DESCRIZIONE

### Bene N. 1 - ABITAZIONE

Porzione di villino a schiera su unico livello, composto da ampia zona giorno con scala di accesso interna al piano seminterrato, cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto, per una superficie lorda totale pari a mq. 107 circa ed un'altezza interna utile di ml. 2,80.

Fanno parte dell'abitazione un'area porticata di superficie lorda di mq. 18 circa ed un'area di corte pertinenziale (con una rampa di

accesso al garage posto al piano seminterrato e una scala esterna retrostante di collegamento con il piano di copertura) di superficie totale pari a mq. 350 circa.

**Bene N. 2 - GARAGE**

Garage posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile ed internamente tramite il vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante.

Il garage sviluppa una superficie lorda pari a mq. 49 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.

**Bene N. 3 - LOCALE DEPOSITO**

Locale deposito posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile internamente dal vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante e dall'esterno per mezzo della rampa carrabile del garage.

Il locale deposito, composto da più vani, sviluppa una superficie lorda pari a mq. 85 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.

**D. LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1 - Abitazione**
  
- **Bene N. 2 - Garage**
  
- **Bene N. 3 - Locale deposito**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2, prodotta dal creditore procedente, risulta completa.

La certificazione ipocatastale, aggiornata dall'Esperto precedentemente al deposito telematico, non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato.

**TITOLARITÀ DEI BENE N. 1 - ABITAZIONE**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta appartenere al seguente soggetto:

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

**TITOLARITÀ BENE N. 2 - GARAGE**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta appartenere al seguente soggetto:

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

**TITOLARITÀ BENE N. 3 - LOCALE DEPOSITO**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta appartenere al seguente soggetto:

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

### CONFINI BENE N. 1 - ABITAZIONE

Questa porzione di villino posto al piano terra confina, nel suo insieme, a nord con P.lla 744, ad est con stradina P.lla 773, a sud con P.lla 735, ad ovest con altra abitazione P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

### CONFINI BENE N. 2 - GARAGE

Il garage, posto al piano seminterrato del villino a schiera, confina a nord con distacco P.lla 744, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con il locale deposito Sub 4, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

### CONFINI BENE N. 3 - LOCALE DEPOSITO

Il locale deposito, posto al piano seminterrato del villino a schiera, confina a nord con il garage Sub 3, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con distacco P.lla 735, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

### CONSISTENZA

#### Bene N. 1 - ABITAZIONE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
Abitazione	Mq 107,00	1,00	Mq 107,00	Ml 2,80	Terra
Area porticata esclusiva	Mq 18,00	0,40	Mq 7,20	Ml 2,80	Terra
Area di corte esclusiva	Mq 350,00	0,10	Mq 35,00		Terra
Totale superficie convenzionale:			<b>Mq 149,20</b>		
Incidenza condominiale:			<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:			<b>Mq 149,20</b>		

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

**Bene N. 2 - GARAGE**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
Garage	Mq 49,00	1,00	Mq 49,00	Ml 2,75	S/1
Totale superficie convenzionale:			<b>Mq 49,00</b>		
Incidenza condominiale:			<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:			<b>Mq 49,00</b>		

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

**Bene N. 2 - LOCALE DEPOSITO**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
Locale deposito	Mq 85,00	1,00	Mq 85,00	Ml 2,75	S/1
Totale superficie convenzionale:			<b>Mq 85,00</b>		
Incidenza condominiale:			<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:			<b>Mq 85,00</b>		

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene N. 1 - ABITAZIONE**

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 23/09/1998 al 31/12/1999		

Dal 31/12/1999 al 05/03/2007		
Dal 05/03/2007 al 25/07/2013		
Dal 25/07/2013 al 06/12/2013		
Dal 06/12/2013 al 11/06/2014		
Dal 11/06/2014 al 02/07/2014		
Dal 02/07/2014 al 09/11/2015		
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018		
Dal 12/04/2018 al		

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**Bene N. 2 - GARAGE**

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 23/09/1998 al 31/12/1999 		
Dal 31/12/1999 al 05/03/2007		
Dal 05/03/2007 al 25/07/2013		
Dal 25/07/2013 al 06/12/2013 		
Dal 06/12/2013 al 11/06/2014		
Dal 11/06/2014 al 02/07/2014		
Dal 02/07/2014 al 09/11/2015		
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018 		

Dal 12/04/2018 al 24/05/2018		
Dal 24/05/2018 al		

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**Bene N. 3 - LOCALE DEPOSITO**

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 23/09/1998 al 31/12/1999		
Dal 31/12/1999 al 05/03/2007		
Dal 05/03/2007 al 25/07/2013		
Dal 25/07/2013 al 06/12/2013		
Dal 06/12/2013 al 11/06/2014		

Dal 11/06/2014 al 02/07/2014		
Dal 02/07/2014 al 09/11/2015		
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018		
Dal 12/04/2018 al 24/05/2018		
Dal 24/05/2018 al		

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

#### Bene N. 1 - ABITAZIONE

CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	SUP CATASTALE	RENDITA	PIANO	GRAFF
					A/2	3	VANI 4,5	131 MQ	453,19	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta compiutamente sia la scala di collegamento con il piano seminterrato che le finestre (in planimetria vengono indicate come portafinestra) delle due camere restrostanti poste sul lato sud, oltre a non considerare la finestra presente nella zona giorno lato est (portico). Per il resto sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### Bene N. 2 – GARAGE

CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	SUP CATASTALE	RENDITA	PIANO	GRAFF
					C/6	4	35 MQ	48 MQ	99,42	S/1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta compiutamente il locale garage in quanto nella stessa, pur essendo evidenziata la rampa, manca l'indicazione dell'accesso carrabile, non è correttamente indicata la finestra nelle sue reali dimensioni, non è rappresentata la distribuzione interna esistente. Per il resto sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### Bene N. 3 – LOCALE DEPOSITO

CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	SUP CATASTALE	RENDITA	PIANO	GRAFF
					C/2	1	60 MQ	81 MQ	170,43	S/1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta compiutamente il locale deposito in quanto la stessa ha una diversa distribuzione interna. Per il resto sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **STATO CONSERVATIVO**

I rilievi e gli accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in evidenza, per tutti e tre i beni oggetto di procedura esecutiva, un critico stato di conservazione e manutenzione delle parti strutturali, impiantistiche e di finitura.

In particolare, l'abitazione ha necessità di importanti interventi manutentivi dovuti perlopiù alla presenza di infiltrazioni dalla sovrastante copertura piana, mentre i locali posti al piano seminterrato richiedono un completo recupero con la dovuta attenzione per la parte impiantistica e per le finiture interne e verso l'esterno.

## **PARTI COMUNI**

Non si ravvisano, per i Beni descritti, parti comuni.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI**

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile in esecuzione immobiliare.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **Bene N. 1 - ABITAZIONE**

Dall'attenta ricognizione eseguita durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni proprie dell'appartamento, in particolare:

- struttura portante verticale realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento;
- tamponatura esterna in muratura, intonacata e tinteggiata;
- copertura piana praticabile per mezzo di scala esterna;
- pavimentazione interna in ceramica;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- pareti della cucina e dei bagni parzialmente maiolicate;
- porte interne in legno di scarsa qualità, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di persiane in acciaio;
- presenza di impianto elettrico non a norma, adduzione idrica con pozzo, riscaldamento autonomo alimentato a gpl.

### **Bene N. 2 - GARAGE**

Dall'attenta ricognizione eseguita durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni proprie del garage, in particolare:

- struttura portante verticale realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento;
- tamponatura esterna in muratura, intonacata e tinteggiata;
- pavimentazione interna e infissi assenti;
- pareti interne intonacate;
- infissi esterni in ferro privi di vetro;
- basculante in ferro;
- assenza di impianti.

### **Bene N. 3 - LOCALE DEPOSITO**

Dall'attenta ricognizione eseguita durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni proprie del locale deposito, in particolare:

- struttura portante verticale realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento;
- tamponatura esterna in muratura, intonacata e tinteggiata;
- pavimentazione interna e infissi assenti;
- pareti interne intonacate;
- infissi esterni in ferro privo di vetri;
- scala interna di accesso priva di finiture;
- presenza del solo impianto elettrico, non a norma.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo l'intero cespite risulta occupato dal nucleo familiare delle Signore , terzi estranei alla procedura esecutiva.

In particolare, è presente negli atti documentali della procedura, il contratto di locazione tra le Signore occupatarie l'immobile e il Signor (per procura del proprietario Signor ) limitatamente all'abitazione posta al piano terra di cui alla P.lla .

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**Bene N. 1 + Bene N. 2 + Bene N. 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1975 al 05/03/2007					
Dal 05/03/2007 al 25/07/2013		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		Avv. Nicola Maggiore, Notaio in Roma	05/03/2007	52483	15811
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	05/03/2007	11508	5144
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
Dal 25/07/2013 al 02/07/2014		<b>Decreto per disposizione delle autorità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		Tribunale di Latina	25/07/2013	402	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	09/08/2013 Rettificato il 23/10/2013	19361 25093	13005 16536
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
Dal 02/07/2014 al		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma	02/07/2014	9636	4729

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Conservatoria dei RR.II. di Latina	10/07/2014	15877	12412
Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

Si ravvisa la sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare non si registrano ulteriori atti traslativi.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, aggiornate dall'Esperto preliminarmente al deposito telematico della perizia di stima, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

**Bene N. 1 + Bene N. 2 + Bene N. 3**

#### Iscrizioni

**Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 10/07/2014  
Reg. Gen. 15880 - Reg. Part. 1736  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: E. 354.000,00 garanzia di capitale E. 177.035,32  
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. - 00 078 240 421  
Contro

#### Trascrizioni

**Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 11/03/2020  
Reg. Gen. 5990 - Reg. Part. 4323  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. - 03 053 920 165  
Contro

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'intero cespite pignorato ricade all'interno del Consorzio Quartiere residenziale Aprilia EUR.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'intero villino a schiera di cui alla presente procedura esecutiva, composto dall'abitazione descritta come Bene N. 1, dal garage descritto come Bene N. 2 e dal locale deposito descritto come Bene N. 3, risulta nel suo stato di fatto difforme dagli elaborati grafici relativi alla Concessione a Costruire n. 32/91-0 Posizione 990/7/29 B1 del 30 Gennaio 1991, posti in visione e rilasciati in copia dal Comune di Aprilia.

Il Comune di Aprilia ha inoltre fornito all'Esperto copia della seguente documentazione:

- Istanza di regolarizzazione del vano cucina prodotta dal Geom. Giovanni Forcina e da \_\_\_\_\_, quest'ultimo in quel momento proprietario del cespite per decreto di trasferimento del G.E. del Tribunale di Latina --- Prot. 97904 del 28 Novembre 2013;
- Progetto per richiesta di sanatoria per parziali opere in difformità, protocollato in data 19 Dicembre 2013;
- Risposta del Comune di Aprilia all'istanza di condono edilizio Prot. 97904/2013 --- Prot. 1396 del 08 Gennaio 2014.

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'Ente, in particolare alla nota Prot. 1396/2014, si evince che il Comune di Aprilia ritiene la domanda di condono non accoglibile.

Per situazioni di questa natura sono previste le operazioni di "remissione in pristino" dello stato autorizzato, operazione che l'Esperto quantifica presuntivamente, in forma forfettaria, compresi gli oneri professionali ed amministrativi, in Euro 50'000,00 da detrarre al valore di stima calcolato.

---

Nota dell'Esperto.

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Elio Bergamo, Rep. n. 9636 del 02 Luglio 2014, nel quale il precedente proprietario trasferiva il cespite oggetto di procedura all'attuale debitore, Sig. \_\_\_\_\_, all'Art. 4 si legge:

*che la costruzione di quanto in oggetto è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 33/91 rilasciata dal comune di Aprilia in data 30 gennaio 1991;*

*non sono stati effettuati lavori abusivi su di esso, ad eccezione di quelli per i quali, in dipendenza della domanda in sanatoria presentata in data 28 novembre 2013 con protocollo n. 97904, è stato rilasciata dal Comune di Aprilia in data 16 gennaio 2014 titolo abilitativo in sanatoria n. 4.*

La concessione edilizia rilasciata all'immobile risulta essere la n. 32/91 e non la n. 33/91.

In merito all'istanza di condono Prot. 97904 il Comune di Aprilia ha documentato l'avvenuto non accoglimento, fatti salvi ulteriori elementi documentali non forniti all'Esperto nella fase procedurale.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

Per l'abitazione è stato predisposto il relativo Attestato di Prestazione Energetica, che si allega in copia.

L'Attestato non è stato telematicamente trasmesso all'Ufficio di competenza della Regione Lazio poiché per la caldaia dell'impianto di riscaldamento, installata dalla Sig.ra in data 23.03.2016, non sono stati esibiti i rapporti di controllo annuali.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'assenza del debitore e la mancata informazione da parte degli occupatari in sede di sopralluogo, non ha permesso all'Esperto di accertare la presenza di eventuali vincoli od oneri condominiali.

#### **E. STIMA E FORMAZIONE LOTTI**

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, criticità tecnologiche accertate, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, oltre che la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale 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 di relazione.

Pertanto, il Consulente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, come di seguito costituito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

▪ **Bene N. 1** - Abitazione

---

Porzione di villino a schiera su unico livello, composto da ampia zona giorno con scala di accesso interna al piano seminterrato, cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto, per una superficie lorda totale pari a mq. 107 circa ed un'altezza interna utile di ml. 2,80.

Fanno parte dell'abitazione un'area porticata di superficie lorda di mq. 18 circa ed un'area di corte pertinenziale (con una rampa di accesso al garage posto al piano seminterrato e una scala esterna retrostante di collegamento con il piano di copertura) di superficie totale pari a mq. 350 circa.

Confina, nel suo insieme, a nord con P.lla 744, ad est con stradina P.lla 773, a sud con P.lla 735, ad ovest con altra abitazione P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

---

Il bene, occupato per locazione, risulta in critico stato di manutenzione e conservazione.

---

Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.

---

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

▪ **Bene N. 2** - Garage

---

Garage posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile ed internamente tramite il vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante.

Il garage sviluppa una superficie lorda pari a mq. 49 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.

Confina a nord con distacco P.lla 744, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con il locale deposito Sub 4, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene risulta in critico stato di manutenzione e conservazione.

Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

▪ **Bene N. 3 - Loc deposito**

Locale deposito posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile internamente dal vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante e dall'esterno per mezzo della rampa carrabile del garage.

Il locale deposito, composto da più vani, sviluppa una superficie lorda pari a mq. 85 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.

Confina a nord con il garage Sub 3, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con distacco P.lla 735, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

Il bene risulta in critico stato di manutenzione e conservazione.

Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
	[ MQ ]	[ EURO/MQ ]	[ EURO ]	[ % ]	[ EURO ]
Bene N. 1 --- Abitazione	149,20	950,00	141'740,00	100,00	141'740,00
Bene N. 2 --- Garage	49,00	350,00	17'150,00	100,00	17'150,00
Bene N. 2 --- Locale deposito	85,00	300,00	25'500,00	100,00	25'500,00
VALORE DI STIMA - EURO					184'390,00

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO

----- Euro 184'390,00 [centottantaquattrotrecentonovanta/00] -----

Il valore di stima del bene dovrà essere decurtato, per le ragioni già esposte, della somma - presuntivamente quantificata in Euro 50'000,00 - necessaria per la rimozione delle difformità accertate.

Pertanto, la base d'asta sarà:

$$E. 184'390,00 - E. 50'000,00 = \text{Euro } 134'390,00$$

PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)

----- --- Euro 134'000,00 [centotrentaquattromila/00] --- -----

-----

Si deposita telematicamente, in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Latina, li 07/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dr. Arch. Donati Antonio

## ALLEGATI



- 01** Verbale di sopralluogo

---

- 02** Atto di Provenienza:  
Atto Notaio Elio Bergamo, Rep. n. 9636 del 02.07.2014

---

- 03** Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
Stralcio mappa catastale - Aprilia

---

- 04** Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
Visura nominativa - Aprilia

---

- 05** Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
Planimetrie immobili: Aprilia

---

- 06** Comune di Aprilia  
Concessione a Costruire N. 32/91-0 Posizione 990/7/29 B1

---

- 07** Comune di Aprilia  
Istanza condono edilizio - Prot. 97904 del 28.11.2013  
Elaborato progettuale del 19.12.2013  
Non accoglimento istanza - Prot. 1396 del 08.01.2014

---

- 08** APE - Attestato di Prestazione Energetica --- Predisposizione

---

- 09** Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Aggiornamento ispezione ipotecaria a cura dell'Esperto

---

- 10** Scheda Fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

#### ▪ Bene N. 1 - Abitazione

---  
Porzione di villino a schiera su unico livello, composto da ampia zona giorno con scala di accesso interna al piano seminterrato, cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto, per una superficie lorda totale pari a mq. 107 circa ed un'altezza interna utile di ml. 2,80.

Fanno parte dell'abitazione un'area porticata di superficie lorda di mq. 18 circa ed un'area di corte pertinenziale (con una rampa di accesso al garage posto al piano seminterrato e una scala esterna retrostante di collegamento con il piano di copertura) di superficie totale pari a mq. 350 circa.

Confina, nel suo insieme, a nord con P.lla 744, ad est con stradina P.lla 773, a sud con P.lla 735, ad ovest con altra abitazione P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

---

Il bene, occupato per locazione, risulta in critico stato di manutenzione e conservazione.

---

Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.

---

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

#### Bene N. 2 - Garage

---

Garage posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile ed internamente tramite il vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante.

Il garage sviluppa una superficie lorda pari a mq. 49 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.

Confina a nord con distacco P.lla 744, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con il locale deposito Sub 4, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

---

Il bene risulta in critico stato di manutenzione e conservazione.

---

Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.

---

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

▪ **Bene N. 3 - Loc deposito**

---

Locale deposito posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile internamente dal vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante e dall'esterno per mezzo della rampa carrabile del garage.

Il locale deposito, composto da più vani, sviluppa una superficie lorda pari a mq. 85 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.

Confina a nord con il garage Sub 3, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con distacco P.lla 735, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.

---

Il bene risulta in critico stato di manutenzione e conservazione.

---

Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.

---

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

**SCHEMA RIASSUNTIVO - RGE 70/2020**

**LOTTO UNICO**

 <b>BENE N. 1 - ABITAZIONE</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	Aprilia (LT)		
<b>DIRITTO REALE:</b>	Proprietà	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE:</b>	Abitazione Identificato al CEU/Aprilia  Cat. A/2 - Classe 3 - Cons. Vani 4,5	<b>SUPERFICIE</b>	Abitazione Mq 107 Portico Mq 18 Corte Mq 350
<b>STATO CONSERVATIVO:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in critiche condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Porzione di villino a schiera su unico livello, composto da ampia zona giorno con scala di accesso interna al piano seminterrato, cucina, disimpegno, un bagno e due camere da letto, per una superficie lorda totale pari a mq. 107 circa ed un'altezza interna utile di ml. 2,80. Fanno parte dell'abitazione un'area porticata di superficie lorda di mq. 18 circa ed un'area di corte pertinenziale (con una rampa di accesso al garage posto al piano seminterrato e una scala esterna retrostante di collegamento con il piano di copertura) di superficie totale pari a mq. 350 circa.</p> <p>Confina, nel suo insieme, a nord con P.lla 744, ad est con stradina P.lla 773, a sud con P.lla 735, ad ovest con altra abitazione P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.</p> <p>---</p> <p>Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.</p>		
<b>VENDITA SOGGETTA A IVA:</b>	NO		
<b>CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:</b>	SI		
<b>STATO DI OCCUPAZIONE:</b>	Occupato da terzi per locazione.		

BENE N. 2 - GARAGE			
UBICAZIONE:	Aprilia (LT)		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Garage Identificato al CEU/Aprilia  Cat. C/6 - Classe 4 - Cons. mq 35	SUPERFICIE	Mq 49
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in critiche condizioni di manutenzione e conservazione.		
DESCRIZIONE:	<p>Garage posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile ed internamente tramite il vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante.</p> <p>Il garage sviluppa una superficie lorda pari a mq. 49 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75.</p> <p>Confina a nord con distacco P.lla 744, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con il locale deposito Sub 4, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.</p> <p>---</p> <p>Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.</p>		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	NO		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	SI		
STATO DI OCCUPAZIONE:	Occupato da terzi.		

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

ASTE GIUDIZIARIE.it <b>BENE N. 3 - LOCALE DEPOSITO</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	Aprilia (LT)		
<b>DIRITTO REALE:</b>	Proprietà	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE:</b>	Garage Identificato al CEU/Aprilia  Cat. C/6 - Classe 4 - Cons. mq 35	<b>SUPERFICIE</b>	Mq 85
<b>STATO CONSERVATIVO:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in critiche condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Locale deposito posto al piano seminterrato della porzione di villino a schiera, accessibile internamente dal vano scala che lo collega con l'abitazione sovrastante e dall'esterno per mezzo della rampa carrabile del garage.</p> <p>Il locale deposito, composto da più vani, sviluppa una superficie lorda pari a mq. 85 circa e presenta un'altezza interna utile di ml. 2,75. Confina a nord con il garage Sub 3, ad est con distacco stradina P.lla 773, a sud con distacco P.lla 735, ad ovest con P.lla 820, salvo altri e più precisi confini.</p> <p>---</p> <p>Il bene è privo di certificato di agibilità e risulta essere stato edificato in difformità della Concessione a Costruire n. 32/91-0, Posizione 990/7/29 B1, rilasciata dal Comune di Aprilia in data 30.01.1991, situazione che non consente l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985.</p>		
<b>VENDITA SOGGETTA A IVA:</b>	NO		
<b>CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:</b>	SI		
<b>STATO DI OCCUPAZIONE:</b>	Occupato da terzi.		

-----  
 -----  
 -----  
 -----

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Bene N. 1 + Bene N. 2 + Bene N. 3**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 10/07/2014  
Reg. Gen. 15880 - Reg. Part. 1736  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: E. 354.000,00 garanzia di capitale E. 177.035,32  
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. - 00 078 240 421  
Contro

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 11/03/2020  
Reg. Gen. 5990 - Reg. Part. 4323  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. - 03 053 920 165  
Contro