

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neroni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2013 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 10 |
| Premessa .....   | 10 |
| Lotto 1 .....  | 11 |
| Descrizione.....   | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 12 |
| Titolarità.....  | 12 |
| Confini .....  | 12 |
| Consistenza .....  | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 13 |
| Dati Catastali .....   | 13 |
| Precisazioni.....  | 14 |
| Patti .....  | 14 |
| Condizioni.....  | 14 |
| Parti Comuni.....  | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 14 |
| Stato di occupazione .....   | 15 |
| Provenienze Ventennali.....  | 15 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 16 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| Regolarità edilizia.....   | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 18 |
| Lotto 2 .....  | 19 |
| Descrizione.....   | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 20 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 20 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 20 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 20 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 21 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 21 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 21 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 21 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 21 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 21 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 21 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 21 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 21 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 22 |
| Titolarità.....  | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 22 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 22 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 23 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 23 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 23 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 24 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 24 |
| Confini .....  | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 24 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 24 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 25 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 25 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 25 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 25 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 25 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 25 |
| Consistenza .....  | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 26 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 26 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 27 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 27 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 27 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 28 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 29 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 29 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 29 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 29 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 29 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 30 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 30 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 30 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 30 |
| Dati Catastali.....  | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 31 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 31 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 32 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 32 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 33 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 33 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 34 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 34 |
| Precisazioni.....  | 35 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 35 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 35 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 35 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 35 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 36 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 36 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 36 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 36 |
| Patti.....   | 37 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 37 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 37 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 37 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 37 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 38 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 38 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 38 |
| Condizioni.....  | 39 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 39 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 39 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 39 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 39 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 39 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 39 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 40 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 40 |

|  |    |
|--|----|
| Parti Comuni.....  | 40 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 40 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 40 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 41 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 41 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 41 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 41 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 41 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 41 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 41 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 41 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 42 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 42 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 42 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 42 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 42 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 42 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 42 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 42 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 42 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 42 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 42 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 43 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 43 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 43 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 43 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 43 |
| Stato di occupazione.....  | 43 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 44 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 44 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 45 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 46 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 47 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 48 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 49 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 50 |
| Provenienze Ventennali.....  | 50 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 50 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 51 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 51 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 52 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 53 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 53 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 54 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 54 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 55 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 55 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 56 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 57 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 58 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 59 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 61 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 62 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 63 |
| Normativa urbanistica.....   | 64 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 64 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 64 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 64 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 65 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 65 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 65 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 66 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 66 |
| Regolarità edilizia.....   | 66 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 66 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 67 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 67 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 67 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 68 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 68 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 69 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....             | 69 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 70 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 70 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 70 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 70 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....  | 70 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....  | 70 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....  | 70 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....  | 70 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....  | 71 |
| Lotto 3 .....  | 72 |
| Descrizione.....   | 73 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 73 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| Titolarità.....  | 73 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 73 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 74 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 74 |
| Confini .....  | 75 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 75 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 75 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 75 |
| Consistenza .....  | 75 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 75 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 75 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 76 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 76 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 76 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 77 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 77 |
| Dati Catastali.....  | 77 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 77 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 78 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 78 |
| Precisazioni.....  | 79 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 79 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 79 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 79 |

|  |    |
|--|----|
| Patti .....  | 79 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 79 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 80 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 80 |
| Condizioni .....   | 80 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 80 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 80 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 80 |
| Parti Comuni .....   | 80 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 80 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 81 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 81 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 81 |
| Stato di occupazione .....   | 82 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 82 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 82 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 83 |
| Provenienze Ventennali .....   | 84 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 84 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 84 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 85 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 86 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 86 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 87 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 88 |
| Normativa urbanistica .....  | 89 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 89 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 89 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 89 |
| Regolarità edilizia .....  | 89 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 ..... | 89 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 90  |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 90  |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 91  |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 91  |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 91  |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 91  |
| Stima / Formazione lotti .....   | 92  |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 92  |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 93  |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 96  |
| Riserve e particolarità da segnalare.....  | 98  |
| Riepilogo bando d'asta .....   | 100 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 100 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 100 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 103 |
| Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 82/2013 del R.G.E. ....            | 104 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 359.931,75</b> .....  | 104 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 183.386,70</b> .....  | 104 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 198.512,10</b> .....  | 107 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                  | 109 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....         | 109 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30..... | 110 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 111 |
| <b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....         | 112 |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 113 |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 114 |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 115 |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 116 |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....            | 117 |
| <b>Bene N° 10</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 118 |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30.....            | 119 |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 .....           | 120 |

## INCARICO

---

In data 14/11/2014, il sottoscritto Ing. Neroni Luca, con studio in Via Goito, 22 - 04011 - Aprilia (LT), email luca.neroni@alice.it, PEC luca.neroni@ingpec.eu, Tel. 06 927 04 073 , Fax 06 927 04 073, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cina Francesco presso il Tribunale di Latina.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30



## DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Non risulta agli atti alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con Via Torre del Padiglione, a Nord-Ovest con particella 304 di altra proprietà, a Sud-Est con particella 448 di altra proprietà e a Sud-Ovest con particella 446 della stessa proprietà.



## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Villino      | 190,00 mq        | 212,00 mq        | 1,00         | 212,00 mq                | 3,10 m  | Terra |
| Villino      | 85,00 mq         | 97,00 mq         | 1,00         | 97,00 mq                 | 3,00 m  | Primo |

|  |            |            |      |                  |          |       |
|--|------------|------------|------|------------------|----------|-------|
| Loggia                                       | 27,81 mq   | 29,25 mq   | 0,40 | 11,70 mq         | 0,00 m   | Terra |
| Loggia                                       | 16,55 mq   | 17,50 mq   | 0,40 | 7,00 mq          | 0,00 m   | Primo |
| Terrazza                                     | 6,00 mq    | 6,00 mq    | 0,15 | 0,90 mq          | 0,00 m   | Primo |
| Cortile                                      | 1239,00 mq | 1239,00 mq | 0,18 | 223,02 mq        | 0,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |            |            |      | <b>551,62 mq</b> |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |            |            |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |            |            |      | <b>551,62 mq</b> |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile in quanto l'operazione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, influenzando sulla funzionalità e sul valore economico, considerando la destinazione abitativa del bene.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 28/02/2011 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 71, Part. 449<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 13 vani<br>Rendita € 1.443,50<br>Piano T-1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |                       |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|-----------------------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |                       |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato              |  |
|                         | 71     | 449   |      |                     | A7        | 2      | 13 vani     |                      | 1443,5  | T-1   | CT - f. 71-<br>p. 449 |  |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
|                      |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |

|    |     |  |  |  |                |  |          |  |  |                    |
|----|-----|--|--|--|----------------|--|----------|--|--|--------------------|
| 71 | 449 |  |  |  | ENTE<br>URBANO |  | 00 14 60 |  |  | CF-f.71 -<br>p.449 |
|----|-----|--|--|--|----------------|--|----------|--|--|--------------------|

### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali, del progetto urbanistico e dal rilievo effettuato durante l'accesso, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La copia della documentazione catastale ed urbanistica, richiesta presso i relativi uffici amministrativi competenti è riportata in allegato alla presente perizia ed inserita nel fascicolo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'edificio destinato a civile abitazione ricade all'interno della particella 449 e sulla stessa particella si attesta l'ingresso alla proprietà da strada pubblica di Via Torre del Padiglione.

### **PRECISAZIONI**

---

L'immobile staggito su cui si è costruita la villetta deriva da una porzione di terreno, frazionata dall'unità pervenuta al debitore da atto di donazione del 1974. Attualmente la particella costituisce un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento.

### **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **CONDIZIONI**

---

L'immobile risulta abitato dalla proprietà, non risultano contratti di locazione in essere.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenente alla stessa proprietà.

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

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, diritti demaniali ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, è quindi agibile ed abitato.

Con esposizione a Nord-Est l'immobile si sviluppa in due piani fuori terra con altezza utile di 3.10 m al piano terra e 3.00 m al piano primo. Le strutture verticali sono in blocchi di tufo da 27 cm, i due piani sono divisi da solaio civile intermedio, mentre la copertura è in tavelloni a falde inclinate cm 5, con solaio di sottotetto in pignatte cm 16. Il manto di copertura è con tegole in cotto non coibentate. Le pareti interne di divisione dei locali sono in muratura di mattoni pieni, la pavimentazione risulta

realizzata in marmo tipo mosaico e parte in gress porcellanato, le scale in muratura rivestite di marmo bianco e gli infissi sono in doppio vetro antisfondamento. Le porte interne e di accesso principale sono in legno pieno tipo massello. L'impianto termo idraulico è presente, alimentato dal generatore di calore, tipo caldaia murale esterna a gas metano. I radiatori interni sono di alluminio. L'impianto elettrico, TV e telefonico risulta installato e funzionante al momento del rilievo. Gli affacci della villetta sono sul giardino esterno che ne costituisce la corte esclusiva affaccia su via torre del padiglione e ospita posto auto scoperto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

e dal sul nucleo familiare così composto :

coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

dal figlio Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dal nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al<br>04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | AVV. NOTAIO<br>NICOLA PESCE          | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | LATINA                               | 16/01/1975  | 857923               | 857                |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO DI<br>LATINA | 03/01/1975  | 73                   |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 449 su cui è costruita la villetta, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" con parziale viabilità, normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015.

Il piano regolatore prima della variante classificava l'immobile in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Dall'accesso agli atti urbanistici effettuato presso il Comune di Aprilia non sono emerse pratiche edilizie recenti richieste o rilasciate dopo il 1992.

Letti i documenti depositati nel fascicolo urbanistico, di cui è stata estratta copia risulta che l'immobile è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruire n. 71/75 del 05/08/75 Pos. 975/7/15;
- Concessione a Costruire n.52-92-0- del 11/04/1992.

Le concessioni edilizie sono riportate in allegato alla perizia.

La costruzione è conforme alla concessione a costruire.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



La rappresentazione grafica delle planimetrie, volumetrie e rappresentazioni architettoniche presenti nella Concessione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi così anche le planimetrie catastali.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ma risulta dotato di progetto degli isolamenti termici per il contenimento energetico dell'edificio redatto ai sensi della L.373/76.

Letta la richiesta del G.E. e vista la non esistenza dell'APE, il CTU Ing. Luca Neroni ha redatto il certificato di prestazione energetica come richiesto dalla normativa vigente, ed è allegato alla presente perizia.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboscimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.

### **BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

### **BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

**BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

**BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

**BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

**BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

**BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

**BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

**BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

## **BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

## **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

#### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

#### **BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

l'immobile risulta di proprietà del Sig. in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

#### **BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

---

**BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

---

**BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell'Aprile del 1973 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile insiste sulla particella di terreno pignorato identificata al foglio 71 mappale 446. il fabbricato utilizzato per l'attività agricola confina a Nord-Est con il villino della stessa proprietà ubicato sulla particella 449, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con particella 446 di proprietà, a Sud-Est distacco dalla particella 259 di altra proprietà.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile insiste sulla particella di terreno pignorato identificata al foglio 71 mappale 446. il fabbricato utilizzato per l'attività agricola confina a Nord-Est con il villino della stessa proprietà ubicato sulla particella 449, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con particella 446 di proprietà, a Sud-Est distacco dalla particella 259 di altra proprietà.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

**BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su rispettivamente magazzino part. 447 e serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su rispettivamente serre agricole e magazzino di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

**BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su rispettivamente magazzino e serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

**BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile confina a Nord-Est e a Sud-Ovest con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

**BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile confina a Nord-Est con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con distacco su serre agricole di proprietà su particella 257, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 219,60 mq        | 240,00 mq        | 1,00         | 240,00 mq                | 4,70 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>240,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>240,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato rurale è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 12,72 mq         | 17,55 mq         | 1,00         | 17,55 mq                 | 200,00 m | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>17,55 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>17,55 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato rurale è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 49,60 mq         | 56,25 mq         | 1,00         | 56,25 mq                 | 3,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>56,25 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>56,25 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato rurale è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

**BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Serra  | 1535,60 mq       | 1567,38 mq       | 1,00         | 1567,38 mq               | 6,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>1567,38 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>1567,38 mq</b>        |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Serra  | 2312,80 mq       | 2352,00 mq       | 1,00         | 2352,00 mq               | 6,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2352,00 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2352,00 mq</b>        |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

**BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Serra  | 942,00 mq        | 970,25 mq        | 1,00         | 970,25 mq                | 6,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>970,25 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>970,25 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

#### **BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Serra  | 2035,35 mq       | 2072,65 mq       | 1,00         | 2072,65 mq               | 6,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2072,65 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2072,65 mq</b>        |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

#### **BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Serra                                   | 2226,90 mq       | 2266,70 mq       | 1,00         | 2266,70 mq               | 6,00 m  | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>2266,70 mq</b>        |         |       |

|  |                   |          |
|--|-------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>       | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>2266,70 mq</b> |          |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorato per intero.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 28/02/2011 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 71, Part. 447<br>Categoria D10<br>Rendita € 1.064,00<br>Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 28/02/2011 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 71, Part. 448<br>Categoria D10<br>Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

#### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce

dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi.

#### **BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la concessione edilizia, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini siano corretti, si deve spostare la struttura all'interno dei confini della particella pignorata.

#### **BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi.

#### **BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

#### **BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 446 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

#### **DATI CATASTALI**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 71     | 447   |      |                     | D10       |        |             |                      | 1064    | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |  |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali, del progetto urbanistico e dal rilievo effettuato durante l'accesso, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La copia della documentazione catastale ed urbanistica, richiesta presso i relativi uffici amministrativi competenti è riportata in allegato alla presente perizia ed inserita nel fascicolo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'edificio destinato a fabbricato rurale per l'attività agricola ricade all'interno della particella 446 e sulla stessa particella si attesta l'ingresso alla proprietà da strada pubblica di Via Torre del Padiglione.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 71     | 448   |      |                     | D10       |        |             |                      |         | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |  |

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali, del progetto urbanistico e dal rilievo effettuato durante l'accesso, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La copia della documentazione catastale ed urbanistica, richiesta presso i relativi uffici amministrativi competenti è riportata in allegato alla presente perizia ed inserita nel fascicolo.

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'edificio destinato a fabbricato rurale per l'attività agricola ricade all'interno della particella 446 e sulla stessa particella si attesta l'ingresso alla proprietà da strada pubblica di Via Torre del Padiglione.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

**BENE N° 6 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |  |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

**BENE N° 7 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |  |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 3,20 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa

problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

**BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 30,00 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

**BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 446   |      |       |                     | SERRA   | U      | 01 26 44             | 780,34             | 382,01          |          |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 80,80 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.446 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa

problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Dopo attenta valutazione e consultazione al comune di Aprilia, si evidenzia che l'immobile risulta non regolarizzato ai fini urbanistici pertanto abusivo.

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

### **BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Dopo attenta valutazione e consultazione presso l'ufficio condono del Comune di Aprilia, si evidenzia che per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria.

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

#### **BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

#### **BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Dopo attenta valutazione e consultazione al comune di Aprilia, si evidenzia che per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria.

#### **BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

#### **BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

## PATTI

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

### **BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

#### **BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

#### **BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

#### **BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

## CONDIZIONI

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenzadi 240mq circa, risultano circa 480 euro/mese il solo fabbricato rurale.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la

consistenza di 18mq, risultano circa 36 euro/mese il solo magazzino fabbricato rurale.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la

consistenza di 1567 mq, risultano circa 3134 euro/mese per il solo fabbricato rurale.

### **BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

La serra risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

La serra risulta in condizioni di manutenzione pessime, la copertura in vetroresina è quasi del tutto inesistente. La struttura risulta comunque funzionante e usata per la coltivazione.

---

**BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante.

---

**BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante.

La struttura è in discrete condizioni di manutenzione e la copertura è mancante su gran parte della superficie.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose e dal rilievo effettuato risulta che la sagoma delle serre attigue fuoriescono dal confine catastale della particella pignorata.

Pertanto non si è potuto procedere con l'aggiornamento del tipo mappale e l'accatastamento del fabbricato.

Come soluzione alla problematica si rende necessario una verifica dei confini catastali con riallineamento qualora l'errore sia di tipo grafico toponomastico. Nel caso il confine sia corretto si dovrà smontare la struttura della serra e riposizionarla all'interno del limite di confine della particella.

---

**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose e dal rilievo effettuato risulta che la sagoma delle serre attigue fuoriescono dal confine catastale della particella pignorata.

Pertanto non si è potuto procedere con l'aggiornamento del tipo mappale e l'accatastamento del fabbricato.

Come soluzione alla problematica si rende necessario una verifica dei confini catastali con riallineamento qualora l'errore sia di tipo grafico toponomastico. Nel caso il confine sia corretto si dovrà smontare la struttura della serra e riposizionarla all'interno del limite di confine della particella.

---

**BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

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

---

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 5 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 6 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di conservazione, risulta utilizzato dall'azienda agricola come magazzino per la lavorazione, confezionamento e conservazione in celle frigo delle rose.

L'immobile esposto a Nord-Est si sviluppa su un piano fuori terra con altezza utile media di 4.53 m. Le pareti perimetrali verticali sono in muratura, mentre la struttura portante e di copertura è in acciaio. La copertura è fibro cemento a falde inclinate ed in parte a terrazza con solaio praticabile. Le finiture sono grezze, pareti tinteggiate e il pavimento parte in gress e parte in pavimentazione industriale. La struttura sorge su un terreno agricolo dove ci sono serre per la coltivazione delle rose, e risulta a servizio di tale attività.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, risulta agibile ed utilizzato dall'azienda agricola come magazzino e rimessa attrezzi.

Con esposizione a Nord-Est l'immobile si sviluppa su un piano fuori terra con altezza utile media di 2,00 m. Le strutture verticali sono in muratura, la copertura è piana non praticabile. Le finiture sono grezze, pareti tinteggiate e il pavimento parte in pavimentazione industriale. La struttura sorge su un terreno agricolo dove si coltivano rose, e risulta a servizio di tale attività.

---

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione, risulta agibile ed utilizzato dall'azienda agricola.

Con esposizione a Nord-Est l'immobile si sviluppa su un piano fuori terra con altezza utile media di 3,00 m. Le strutture verticali sono in muratura, la copertura è piana non praticabile. Le finiture sono grezze, pareti tinteggiate e il pavimento in gress. La struttura sorge su un terreno agricolo dove si coltivano rose, e risulta a servizio di tale attività.

---

**BENE N° 5 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una Serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta funzionante. La serra è dotata di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e risulta installato un quadro elettrico per la distribuzione di energia elettrica.

---

**BENE N° 6 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetro opaco. Si presenta in buone condizioni e risulta agibile. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

---

**BENE N° 7 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta agibile. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

---

**BENE N° 8 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con filoplastica e vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta agibile. L'immobile si presenta con due tipologie costruttive interne:

-la prima parte, quella di facciata verso la strada interna di accesso, è in muratura e dove si ospitano i locali tecnici. Si evince infatti che il locale ospita la caldaia per il riscaldamento e il serbatoio del gasolio.

-la rimanenza della serra è in struttura metallica con rivestimento e copertura in filoplastica e vetroresina.

La struttura si serve di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

---

**BENE N° 9 - SERRA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con filoplastica e vetroresina. Si presenta in condizioni discrete e risulta agibile e coltivata. La struttura si serve di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, e vi è una dotazione di quadro elettrico.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012



***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto di locazione non risulta disdetto dalla parti e risulta rinnovato tacitamente ogni anno a partire dalla data di scadenza.

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il magazzino di categoria catastale D/10 definito come "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" ha una consistenza di circa 240 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012



**Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 240mq circa, risultano circa 480 euro/mese il solo fabbricato rurale.



**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il magazzino di categoria catastale D/10 definito come "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" ha una consistenza di circa 240 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012



**Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto di locazione non risulta disdetto dalla parti e risulta rinnovato tacitamente ogni anno a partire dalla data di scadenza.

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il magazzino di categoria catastale D/10 definito come "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" ha una consistenza di circa 240 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/12/2012

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia ( particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 1567 mq circa, risultano circa 3134 euro/mese il solo fabbricato adibito a serra.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 25,82



L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che fabbricato ha una consistenza di circa 1567 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia ( particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 970 mq circa, risultano circa 1940 euro/mese il solo fabbricato adibito a serra.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 25,82



L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato ha una consistenza di circa 2351 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

#### **BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 milalire annuo non è fissato per un metratura più ampia ( particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 970 mq circa, risultano circa 1940 euro/mese il solo fabbricato adibito a serra.

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato ha una consistenza di circa 970 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/1997
- Scadenza contratto: 24/09/2012

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 25,82

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PERIL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 2072 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 2266 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo di due particelle (mappale ex 108 attuale 446 - 447 e 448 e mappale 257) su cui sono ubicate le serre per un totale di 27.560,00 mq ( 2 ha 75 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 310 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | AVV. NOTAIO NICOLA PESCE | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | LATINA                   | 16/01/1975  | 857923               | 857                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UFFICIO DEL REGISTRO DI  | 03/01/1975  | 73                   |                    |

|  |  |        |  |  |  |
|--|--|--------|--|--|--|
|  |  | LATINA |  |  |  |
|--|--|--------|--|--|--|

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                        | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al 04/09/2015   | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b> |             |                      |                    |
|                                |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |                   | AVV. NOTAIO NICOLA PESCE | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |                   | LATINA                   | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA | 03/01/1975        | 73                       |             |                      |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | AVV. NOTAIO NICOLA PESCE | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |

|                      |  | Presso                         | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|--------------------------------|------------|-----------|------------|
|                      |  | LATINA                         | 16/01/1975 | 847923    | 857        |
| <b>Registrazione</b> |  |                                |            |           |            |
|                      |  | Presso                         | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|                      |  | UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA | 03/01/1975 | 73        |            |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

**BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                        | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al 04/09/2015   | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b> |             |                      |                    |
|                                |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |                   | AVV. NOTAIO NICOLA PESCE | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |                   | LATINA                   | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA | 03/01/1975        | 73                       |             |                      |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | AVV. NOTAIO NICOLA PESCE       | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | LATINA                         | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA | 03/01/1975  | 73                   |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

**BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al 04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | AVV. NOTAIO NICOLA PESCE | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | LATINA                   | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UFFICIO DEL REGISTRO DI  | 03/01/1975  | 73                   |                    |

|  |  |        |  |  |  |
|--|--|--------|--|--|--|
|  |  | LATINA |  |  |  |
|--|--|--------|--|--|--|

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

**BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al<br>04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | AVV. NOTAIO<br>NICOLA PESCE          | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | LATINA                               | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO DI<br>LATINA | 03/01/1975  | 73                   |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

**BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo           | Proprietà         | Atti                     |  |  |  |
|-------------------|-------------------|--------------------------|--|--|--|
| Dal 17/12/1974 al | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b> |  |  |  |

|            |                      |                                      |             |                      |                    |
|------------|----------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 04/09/2015 |                      | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|            |                      | AVV. NOTAIO<br>NICOLA PESCE          | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|            | <b>Trascrizione</b>  |                                      |             |                      |                    |
|            |                      | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|            |                      | LATINA                               | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|            | <b>Registrazione</b> |                                      |             |                      |                    |
|            |                      | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|            |                      | UFFICIO DEL<br>REGISTRO DI<br>LATINA | 03/01/1975  | 73                   |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825

Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002



- N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
  - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
  - **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola)

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

#### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

#### **BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

#### **BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

## **BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

## **BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che

la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta Autorizzato con:

- Licenza di Costruire n. 1/85 del 26/01/87 Pos.986/11/14;

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



La rappresentazione grafica delle planimetrie, volumetrie e rappresentazioni architettoniche presenti nella Concessione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi così anche le planimetrie catastali.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta Autorizzato con:

- Licenza di Costruire n. 1/85 del 26/01/87 Pos. 986/11/14;

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

La rappresentazione grafica delle planimetrie, volumetrie e rappresentazioni architettoniche presenti nella Concessione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi così anche le planimetrie catastali.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Si evidenzia che il fabbricato non è regolarizzato ai fini urbanistici e catastali, per tanto risulta completamente abusivo. L'immobile non è sanabile.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

L'immobile non ha titolo edilizio.

**BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Letti di documenti urbanistici risulta che il fabbricato destinato alla conduzione di attività agricola è regolarizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 con protocollo n.8953 del 27/09/1986.



**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.



Nella sanatoria non risultano presentati elaborati grafici di alcun tipo in quanto all'epoca della costruzione poteva essere dichiarata la sola metratura. In sede di sopralluogo è stato rilevata una superficie di 1567 mq circa, ricadente in su una porzione della particella pignorata.

**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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.

Si evidenzia che il fabbricato è regolarizzato ai fini urbanistici con concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

**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.



Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

**BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Letti di documenti urbanistici risulta che il fabbricato destinato alla conduzione di attività agricola è regolarizzato con la richiesta di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 con protocollo n.8953 del 27/09/1986.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.



- 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.



ella sanatoria non risultano presentati elaborati grafici di alcun tipo in quanto all'epoca della costruzione poteva essere dichiarata la sola metratura. In sede di sopralluogo è stata rilevata una superficie di 970 mq circa, ricadente in su una porzione della particella pignorata.

#### **BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11.

##### ***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.

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11. Si rileva che la sagoma delle struttura è stata ruotata di 90° rispetto alla posizione prevista dal progetto, non rispettando i distacchi dal confine.

#### **BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.1/83 del 12/01/83 pos. 982/1/11. Si rileva che la sagoma delle struttura è stata ruotata di 90° rispetto alla posizione prevista dal progetto, non rispettando i distacchi dal confine.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboscimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

##### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboscimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

##### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano istituite parti comuni e non sono presenti vincoli di alcuna natura ad eccezione di quelli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica, in cui è riportato il vincolo di rimboscimento Dlgs 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

##### **BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 7 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 8 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 9 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30
- **Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.

### **BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.

### **BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose.

Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

### **BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

### **BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto il matrimonio nell' con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Letto il certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Aprilia e depositato in atti nel fascicolo non risultano annotazioni del regime patrimoniale della famiglia. Tenuto conto della riforma del diritto di famiglia del 1975, mancando una diversa volontà, questi risulta siano coniugati in regime patrimoniale dei beni. Però è da precisare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca della donazione (1974) del terreno su cui oggi sorge il compendio pignorato era in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con distacco su serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con serra agricola di proprietà su particella 257, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

### BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con serra agricola di proprietà su particella 446, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

### BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

L'immobile confina a Nord-Est con serre agricole di proprietà su particella 446 e a Sud-Est con particelle 104-164-38, a Nord-Ovest con distacco su particella 435 di altra proprietà, a Sud-Est con distacco su particella 259 di altra proprietà.

## CONSISTENZA

### BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Serra  | 2022,70 mq       | 2060,70 mq       | 1,00         | 2060,70 mq               | 6,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2060,70 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2060,70 mq</b>        |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorata per intero.

### BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Serra                                   | 5418,45 mq       | 5479,15 mq       | 1,00         | 5479,15 mq               | 6,00 m  | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>5479,15 mq</b>        |         |       |

|  |                   |          |
|--|-------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>       | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>5479,15 mq</b> |          |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorata per intero.

#### **BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Serra  | 4395,20 mq              | 4448,72 mq              | 1,00                | 4448,72 mq                      | 6,00 m         | Terra        |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>4448,72 mq</b>               |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                     | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>4448,72 mq</b>               |                |              |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il fabbricato adibito a serra agricola è legato all'attività agricola svolta sulla particella di ubicazione.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola e periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Aprilia; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'unità immobiliare è pignorata per intero e risulta non comodamente divisibile ed è pignorata per intero.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la licenza di costruzione, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 257 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei



confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

#### **BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la licenza di costruzione, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 257 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

#### **BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Il fabbricato risulta non esistente ai fini catastali.

Il fabbricato è stato realizzato ed autorizzato con la licenza di costruzione, ma non risulta accatastato in nella sezione fabbricati del Comune di Aprilia. Esso insiste sulla porzione del lotto di terreno identificata al foglio 71 particella 257 con qualità e classe SERRA. Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Nel caso i confini misurati siano corretti si dovrà spostare la serra all'interno del limite di proprietà modificandone la struttura.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 257   |      |       |                     | SERRA   | U      | 14660                | 940,77             | 442,92          |          |

#### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 34,82 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257

hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

**BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 257   |      |       |                     | SERRA   | U      | 14660                | 940,77             | 442,92          |          |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 332,00 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

**BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 71                   | 257   |      |       |                     | SERRA   | U      | 14660                | 940                | 442,92          |          |

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancanza di esistenza dell'immobile in ambito catastale. Si evidenzia inoltre, dopo verifica con tacheometro, che l'immobile sconfinava nella particella vicina, particella 435, di 147,75 mq. Pertanto servirà una verifica approfondita sulla natura del problema ed eventuale soluzione per accatastare correttamente il fabbricato.

Non si è potuto procedere con l'accatastamento del fabbricato per l'impossibilità di redigere il nuovo tipo mappale. Dalle analisi e dai rilievi effettuati si è riscontrato che i fabbricati della particella n.257 hanno la sagoma che fuoriesce dai confini, sconfinando su altra proprietà. La soluzione a questa

problematica richiede la verifica dei confini ed un riallineamento degli stessi. Altra soluzione è lo spostamento all'interno del confine della struttura.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

### **BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

### **BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

## PATTI

---

### **BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella n.257 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO AD IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- IN DEROGA ALLA PRESENZA DELLE ORGANIZZAZIONI SINDACALI.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (Un milione di lire) attuale valuta in euro pari a circa € 516,00.

---

**BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola.

IL fabbricato rurale ricadente sulla particella n.257 risulta locato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO AD IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- IN DEROGA ALLA PRESENZA DELLE ORGANIZZAZIONI SINDACALI.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (Un milione di lire) attuale valuta in euro pari a circa € 516,00.

---

**BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

---

**CONDIZIONI**

---

---

**BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone e l'immobile risulta funzionante e coltivato.

---

**BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

La struttura risulta in condizioni non buone per 2/3, il restante 1/3 risulta in buone condizioni e utilizzabile.

---

**BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.

La struttura si rileva in buono stato di conservazione.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

**BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma in un complesso agricolo appartenete alla stessa proprietà. Il fabbricato è di pertinenza dell'attività di coltivazione di rose.

---

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

---

---

**BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravati sul bene pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con pannelli di vetro. Si presenta in buone condizioni e risulta agibile e coltivato. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, impianto di concimazione con serbatoio in cls per il riciclo e vi è una dotazione di quadro elettrico.

---

**BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con vetroresina. Risulta in condizioni fatiscenti per 2/3, il restante 1/3 risulta in buone condizioni, utilizzabile e risulta agibile. La copertura si rileva disastata per i 2/3 della struttura. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, impianto di concimazione con serbatoio in cls per il riciclo e vi è una dotazione di quadro elettrico.

---

**BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile è una serra con strutture portanti e di copertura in profilati di acciaio zincato a caldo, con copertura del tetto, delle fiancate e dei frontali con pannelli di vetro. Si presenta in buone condizioni e risulta agibile. La struttura gode di impianto di riscaldamento, impianto di irrigazione a gocce con tubazioni in pvc, impianto di concimazione con serbatoio in cls per il riciclo e vi è una dotazione di quadro elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2001
- Scadenza contratto: 17/01/2016
- Scadenza disdetta: 17/01/2015

#### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Attualmente non è stata presentata alcuna comunicazione di rilascio dalla parti.

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 43,00

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione floricola in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (un milione di lire) attuale valuta in euro pari a € 516,00.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 2060 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo della particella mappale 257 su cui sono ubicate le serre per un totale di 14.660,00 mq ( 1 ha 46 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 516 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2001
- Scadenza contratto: 17/01/2016
- Scadenza disdetta: 17/01/2015

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Attualmente non è stata presentata alcuna comunicazione di rilascio dalla parti.



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 43,00

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione floricola in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (un milione di lire) attuale valuta in euro pari a € 516,00.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 5480 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo della particella mappale 257 su cui sono ubicate le serre per un totale di 14.660,00 mq ( 1 ha 46 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 516 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

### **BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2001
- Scadenza contratto: 17/01/2016
- Scadenza disdetta: 17/01/2015

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Attualmente non è stata presentata alcuna comunicazione di rilascio dalla parti.



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 43,00

L'immobile risulta utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la coltivazione floricola in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.

Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 1000.000 (un milione di lire) attuale valuta in euro pari a € 516,00.

Visto e considerato che il fabbricato destinato a serra ha una consistenza di circa 4449 mq e visto e considerato che il canone di locazione per queste tipologie edilizie si attesta a valori di 2,0 euro a mq come rilevato da fonte OMI.

Si rileva che il canone fissato nel contratto di affitto per l'utilizzo della particella mappale 257 su cui sono ubicate le serre per un totale di 14.660,00 mq ( 1 ha 46 are 60 ca) risulta un canone non congruo di circa 516 euro/anno agrario. Tale canone non risulta congruo viste e considerato che sul fondo rustico ci sono annessi rustici, serre in vetro ed in pvc, dotate di impianti di irrigazione, riscaldamento e sistemi di fertilizzazione. Questi impianti facente parte dei beni pignorati sono oggetto di valutazione particolareggiata nelle restanti porzioni di beni pignorati che costituiscono i tre lotti oggetto di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

| Periodo                              | Proprietà         | Atti                        |             |                      |                    |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al<br>04/09/2015      | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>    |             |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                      |                   | AVV. NOTAIO<br>NICOLA PESCE | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                      |                   | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                      |                   | LATINA                      | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                                      |                   | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| UFFICIO DEL<br>REGISTRO DI<br>LATINA | 03/01/1975        | 73                          |             |                      |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

### BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

| Periodo | Proprietà | Atti |  |  |  |
|---------|-----------|------|--|--|--|
|---------|-----------|------|--|--|--|

|                                 |                   |                                      |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al<br>04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | AVV. NOTAIO<br>NICOLA PESCE          | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | LATINA                               | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO DI<br>LATINA | 03/01/1975  | 73                   |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

**BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1974 al<br>04/09/2015 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>             |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | AVV. NOTAIO<br>NICOLA PESCE          | 17/12/1974  | 100629               | 4380               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | LATINA                               | 16/01/1975  | 847923               | 857                |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO DI<br>LATINA | 03/01/1975  | 73                   |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



l'immobile risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inquanto sorge su terreno di proprietà dello stesso.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 10 - SERRA UBBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27



- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399



Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

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

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 05/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002

Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035

Importo: € 692.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 346.000,00

Rogante: NOTAIO V.VALENTE

Data: 20/04/2002

N° repertorio: 121521

N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a LATINA il 17/09/2005

Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825

Importo: € 600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28



#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

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

Formalità a carico della procedura



#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

##### **BENE N° 11 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

##### **BENE N° 12 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

##### **BENE N° 10 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.



**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.



Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la concessione a costruire n. 164/92-G pos. 992/1/17 del 10/09/1992.

**BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

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.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con licenza n. 42/86 del 18/12/1986 pos. 986/9/10.

**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.



Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.42/86 .

**BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si evidenzia che il è regolarizzato ai fini urbanistici con concessione n. 24/91 del 27/04/91 pos. 990/7/6.



**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.

Dal rilievo effettuato il fabbricato è conforme alla planimetria del progetto autorizzato con la licenza n.24/91 del 27/04/91 pos. 990/7/6.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



##### **BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto che il lotto di terreno agricolo è diviso in tre particelle, di cui su due sono ubicate le serre e sulla terza la villetta, si è scelto di mantenere separati questi compendi immobiliari oggetto di pignoramento. La naturale conformazione delle particelle oggetto di pignoramento è favorevole per la scelta di vendere separatamente gli immobili. Si rende noto che nel caso di vendita separata per lotti, si dovrà lasciare la servitù di passaggio per l'accesso ai lotti interni n. 2 n.3. L'unico lotto ad avere accesso da strada pubblica è il lotto 1. Al momento risulta tracciata una strada interpoderale interna. Visto che l'ubicazione delle serre risulta ricadere oltre il limite del confine catastale, come meglio precisato nella perizia, e questo necessita di un'analisi onerosa di verifica dei confini ed eventuale riallineamento catastale degli stessi, non si può frazionare alcuna particella al momento, se prima non sia stata definita catastalmente la corretta ubicazione degli immobili e dei confini. Solo dopo la correzione di tale incongruenza si può procedere alla definizione della particella di strada da destinare a servitù.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 449, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 449, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 479.909,40 L'immobile è stato valutato nella sua interezza con metodo comparativo di immobili simili di ampia metratura e posti a ridosso del centro abitato. L'ampia metratura e la posizione urbanistica non agevola la commercializzazione di immobili di queste caratteristiche, pertanto l'esperto visto il panorama immobiliare del territorio, attribuisce il valore minimo suggerito dalla banca data OMI. Vista la tipologia costruttiva e considerato lo stato di conservazione NORMALE in cui versa l'immobile, questi parametri non possono valorizzare a valori più alti la quotazione dell'immobile poichè si trova al di fuori del centro urbano in zona agricola.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 | 551,62 mq                | 870,00 €/mq     | € 479.909,40       | 100,00           | € 479.909,40 |

Valore di stima: € 479.909,00

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 359.931,75**



Il valore del compendio pignorato è stato deprezzato di un ulteriore 10 % in quanto il pozzo artesiano ad uso domestico non è regolarmente denunciato presso l'ufficio Risorse Idriche e non risulta essere stato mai sanato, pertanto l'utilizzo non è consentito previa regolarizzazione presso l'ente amministrativo provinciale.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 447, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 48.000,00  
 L'immobile è stato valutato nella sua interezza con metodo comparativo di immobili simili. La tipologia specifica del fabbricato con destinazione d'uso agricolo, rende particolare la commercializzazione di immobili di queste caratteristiche, con l'esclusiva di essere appetibile ad imprenditori agricoli e/o vivai. Pertanto l'esperto visto il panorama immobiliare del territorio, attribuisce il valore minimo suggerito dalla banca data OMI. Vista la tipologia costruttiva e considerato lo stato di conservazione DISCRETO in cui versa l'immobile, questi parametri non possono valorizzare a valori più alti la quotazione dell'immobile poichè si trova inserito in un contesto che ha parti comuni con altri gli altri fabbricati limitrofi.
- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 448, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.632,50  
 L'immobile è stato valutato nella sua interezza con metodo comparativo di immobili simili. La tipologia specifica del fabbricato con destinazione d'uso agricolo, rende particolare la commercializzazione di immobili di queste caratteristiche, con l'esclusiva di essere appetibile ad imprenditori agricoli e/o vivai. Pertanto l'esperto visto il panorama immobiliare del territorio, attribuisce il valore minimo suggerito dalla banca data OMI fortemente deprezzato. Vista la tipologia costruttiva e considerato lo stato di conservazione RUSTICO in cui versa l'immobile, questi parametri non possono valorizzare a valori più alti la quotazione

dell'immobile poichè si trova inserito in un contesto che ha parti comuni con altri gli altri fabbricati limitrofi.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.125,00

L'immobile è stato valutato tenendo conto dello stato di conservazione e di utilizzo. Essendo un opera abusiva non sanabile in base al combinato disposto degli artt.46 comma 5 del DPR 6 Giugno 2001 n.380 e 40 comma 6 della L.28 Febbraio 1985 n.47, si dovrà provvedere all'abbattimento e rimozione dello stabile. Questa operazione comporta dei costi per le spese tecniche che per il costo di demolizione e trasporto a discarica dei materiali a discarica. Il totale ammonta a circa 10.000 euro oltre oneri di legge. Tale costo va detratto dal valore dell'opera a cui gli è stato attribuito un valore pari al costo di costruzione di 200€/mq. Il valore dell'opera è stato quindi valutato considerando il costo di 200 euro/mq - costi per l'abbattimento pari a 10.000 euro, di cui rimane un valore residuo di 1.125,00 euro.

- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.425,91

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 50% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.

- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 43.512,00

Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetro, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 60% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.

- Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.583,50  
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina ma priva di copertura, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti, del fabbricato e per la mancanza della copertura.
- Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 29.017,10  
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina e film plastico ma priva di copertura, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti, del fabbricato e per la mancanza della copertura.
- Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 29.467,10  
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina e film plastico ma priva di copertura, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti, del fabbricato e per la mancanza della copertura.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Fabbricato Rurale<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30 | 240,00 mq                | 200,00 €/mq     | € 48.000,00        | 100,00           | € 48.000,00  |
| <b>Bene N° 3</b> -<br>Magazzino<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30         | 17,55 mq                 | 150,00 €/mq     | € 2.632,50         | 100,00           | € 2.632,50   |
| <b>Bene N° 4</b> -<br>Magazzino<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30         | 56,25 mq                 | 20,00 €/mq      | € 1.125,00         | 100,00           | € 1.125,00   |
| <b>Bene N° 5</b> - Serra<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30                | 1567,38 mq               | 2.324,00 €/mq   | € 36.425,91        | 100,00           | € 36.425,91  |
| <b>Bene N° 6</b> - Serra<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30                | 2352,00 mq               | 1.850,00 €/mq   | € 43.512,00        | 100,00           | € 43.512,00  |
| <b>Bene N° 7</b> - Serra<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30                | 970,25 mq                | 14,00 €/mq      | € 13.583,50        | 100,00           | € 13.583,50  |
| <b>Bene N° 8</b> - Serra<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30                | 2072,65 mq               | 14,00 €/mq      | € 29.017,10        | 100,00           | € 29.017,10  |
| <b>Bene N° 9</b> - Serra<br>Aprilia (LT) - Via<br>Torre del Padiglione<br>30                | 2266,70 mq               | 13,00 €/mq      | € 29.467,10        | 100,00           | € 29.467,10  |
| Totale lotto:   |                          |                 |                    |                  | € 203.763,11 |

Valore di stima: € 203.763,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 183.386,70**

Il valore del compendio pignorato è stato deprezzato di un ulteriore 10 % in quanto il pozzo artesiano ad uso irriguo non è regolarmente denunciato presso l'ufficio Risorse Idriche e non risulta essere stato mai sanato, pertanto l'utilizzo non è consentito previa regolarizzazione presso l'ente amministrativo provinciale. Inoltre gli impianti di irrigazione non sono in regolare stato di manutenzione.

**LOTTO 3**

- Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 38.122,95  
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetro, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 60% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.
- Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 71.228,95  
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetroresina, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 70% per la vetustà degli impianti e del fabbricato e la mancanza della copertura per 2/3 della superficie.
- Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
 Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 111.218,00  
 Trattasi di un immobile adibito a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. Per la valutazione del bene si è tenuto conto della tipologia in vetro, degli impianti di riscaldamento, irrigazione di cui è dotata la serra, dello stato di conservazione della struttura, facendo riferimento al prezzario delle opere agricole della Regione Lazio, a cui è stato applicato un deprezzamento pari al 50% per la vetustà degli impianti e del fabbricato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|

|  |            |            |              |               |              |
|--|------------|------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>Bene N° 10</b> - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 | 2060,70 mq | 18,50 €/mq | € 38.122,95  | 100,00        | € 38.122,95  |
| <b>Bene N° 11</b> - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 | 5479,15 mq | 13,00 €/mq | € 71.228,95  | 100,00        | € 71.228,95  |
| <b>Bene N° 12</b> - Serra Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 | 4448,72 mq | 25,00 €/mq | € 111.218,00 | 100,00        | € 111.218,00 |
|  |            |            |              | Totale lotto: | € 220.569,90 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 220.569,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 198.512,10**

Il valore del compendio pignorato è stato deprezzato di un ulteriore 10 % in quanto il pozzo artesiano ad uso irriguo non è regolarmente denunciato presso l'ufficio Risorse Idriche e non risulta essere stato mai sanato, pertanto l'utilizzo non è consentito previa regolarizzazione presso l'ente amministrativo provinciale. Inoltre gli impianti di irrigazione non sono in regolare stato di manutenzione.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I lotti su cui sono ubicate le serre ricadono oltre i limiti di confine delle particelle di terreno oggetto di pignoramento. La presenza di strutture oltre il confine delle particelle pignorate, non ha consentito la corretta procedura di accatastamento delle stesse, in quanto deve essere eseguito una verifica delle progressive catastali e confrontate con l'accatastamento degli altri immobili adiacenti e confinanti. Questa operazione onerosa richiede altresì maggiore tempo di studio ed analisi, in quanto interessa anche le altre proprietà confinanti che non sono interessate dalla procedura.

I contratti di locazione non sono congrui. Come meglio indicato nella perizia si può assegnare un valore di locazione del terreno destinato alla coltivazione in serra completo degli impianti, pari a 2,0 €/mq al mese.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aprilia, li 27/10/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto - identificativo lotti
- ✓ Ortofoto - posizione confini - serre sconfinamento
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - DONAZIONE
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - LOTTI 1-2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VILLETTA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - LOTTO 2
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 3
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO REGISTRO ATTI MATRIMONIO
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 1 VILLETTA
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 2 SERRE E TERRENO
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 3 SERRE E TERRENO
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - TITOLI DI EDIFICAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 449, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 449, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 449 su cui è costruita la villetta, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato" con parziale viabilità, normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Il piano regolatore prima della variante classificava l'immobile in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola).

**Prezzo base d'asta: € 359.931,75**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Rurale ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 447, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E (agricola)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 448, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vista il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 6** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30

Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

- **Bene N° 7** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E
- **Bene N° 8** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegata al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E
- **Bene N° 9** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 446 su cui è costruito il fabbricato, risulta ubicata all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 22/03/2005, n.66 del 28/11/2011 e delibera di C.C. n.21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. LAZIO con deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6 con destinazione Bp "tessuto edificato", normato dall'art.3 delle NTA allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 27110 del 24.04.2015. Parte della particella n.446 è Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola). Il piano regolatore prima della variante classificava l'intera particella in aree territoriali omogenee di tipo E

**Prezzo base d'asta: € 183.386,70**

### LOTTO 3

- **Bene N° 10** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).
- **Bene N° 11** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).
- **Bene N° 12** - Serra ubicata a Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  
Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257, Qualità SERRA  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato il 24/04/2015 dal Comune di Aprilia, si evince che la particella 257 su cui è costruito il fabbricato, risulta Zona territoriale omogenea di tipo "E"(agricola).

**Prezzo base d'asta: € 198.512,10**

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2013 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 359.931,75**

| <b>Bene N° 1 - Villetta</b>    |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 449, Categoria A7<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 449, Qualità ENTE URBANO  | <b>Superficie</b> | 551,62 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |           |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta abitato dalla proprietà, non risultano contratti di locazione in essere.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile con tipologia edilizia di villetta distribuita su due livelli adibito a civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, inserita in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da via pubblica. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.386,70**

| <b>Bene N° 2 - Fabbricato Rurale</b> |   |                   |           |
|--------------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                   | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>           | Fabbricato Rurale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 447, Categoria D10<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446, Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 240,00 mq |
| <b>Pertinenze:</b>                   |   | <b>Superficie</b> |           |
| <b>Stato conservativo:</b>           | L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 mililire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura e la presenza di impianti tecnologici per la conservazione dei fiori, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenzadi 240mq circa, risultano circa 480 euro/mese il solo fabbricato rurale. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                  | Trattasi di un immobile adibito a fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà. Il bene è costruito sul terreno oggetto di pignoramento e fa parte del compendio pignorato.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>       | NO  |                   |           |

| Bene N° 3 - Magazzino          |   |                   |          |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 448,<br>Categoria D10<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 17,55 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |          |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 mililire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 18mq, risultano circa 36 euro/mese il solo magazzino fabbricato rurale. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo con corte esclusiva accessibile direttamente da altra particella di stessa proprietà.   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |          |

| Bene N° 4 - Magazzino          |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Magazzino<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA   | <b>Superficie</b> | 56,25 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |  | <b>Superficie</b> |          |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad fabbricato rurale di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo, esso sorge tra due strutture adibite a serre. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |          |

| Bene N° 5 - Serra          |  |                   |            |
|----------------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA   | <b>Superficie</b> | 1567,38 mq |
| <b>Pertinenze:</b>         |  | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile risulta utilizzato per la lavorazione delle rose, e risulta locato con contratto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Questo risulta opponibile alla procedura, ma il canone di 600,00 mililire annuo non è fissato per un metratura più ampia (particella ex 108 e part. 257) non è congruo con i |                   |            |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | valori attuali dettati dal mercato immobiliare. Vista la metratura, il valore del canone al mq i attesta a circa 2,0 euro/mq al mese per la consistenza di 1567 mq, risultano circa 3134 euro/mese per il solo fabbricato rurale.   |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |

| <b>Bene N° 6 - Serra</b>       |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 2352,00 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. La serra risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.  |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |            |

| <b>Bene N° 7 - Serra</b>       |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 970,25 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |           |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola. IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO. Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87. La serra risulta in condizioni di manutenzione pessime, la copertura in vetroresina è quasi del tutto inesistente. La struttura risulta comunque funzionante e usata per la coltivazione. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |           |

| <b>Bene N° 8 - Serra</b> |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
|--------------------------|--|--|--|

|                                |  |                   |            |
|--------------------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA   | <b>Superficie</b> | 2072,65 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |  | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola. IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO. Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87. La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante. |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |            |

| <b>Bene N° 9 - Serra</b>       |  |                   |            |
|--------------------------------|--|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 446,<br>Qualità SERRA   | <b>Superficie</b> | 2266,70 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |  | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il debitore ha presentato l'esistenza del contratto, durante il sopralluogo. Inoltre i canoni annui stabiliti nel contratto non risultano congrui con le valutazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI attuale che si attesta a circa 2,10 e/mq per capannoni tipici per l'attività produttiva agricola. IL fabbricato rurale ricadente sulla particella ex 108 attuale particella n.446 risulta locato al sig. **** Omissis **** per la coltivazione di rose in virtù di contratto di affitto DI FONDO RUSTICO IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE- GIOVANI AGRICOLTORI PER IL PRIMO INSEDIAMENTO. Il contratto ha un canone fissato sui base annua ed in valuta Lire pari 600.000 (seicentomila lire) attuale valuta in euro pari a 309,87. La serra si trova in condizioni discrete ma funzionante. La struttura è in discrete condizioni di manutenzione e la copertura è mancante su gran parte della superficie. |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 446 con tipologia di coltura SERRA.  |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |            |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.512,10

| <b>Bene N° 10 - Serra</b> |  |              |     |
|---------------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>        | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30 |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>     | Proprietà                                  | <b>Quota</b> | 1/1 |

|                                |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257,<br>Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 2060,70 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone e l'immobile risulta funzionante e coltivato.   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |            |

#### Bene N° 11 - Serra

|                                |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257,<br>Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 5479,15 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. La struttura risulta in condizioni non buone per 2/3, il restante 1/3 risulta in buone condizioni e utilizzabile.   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |            |

#### Bene N° 12 - Serra

|                                |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Aprilia (LT) - Via Torre del Padiglione 30  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Serra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 257,<br>Qualità SERRA  | <b>Superficie</b> | 4448,72 mq |
| <b>Pertinenze:</b>             |   | <b>Superficie</b> |            |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta utilizzato da azienda familiare per la coltivazione di rose, non risultano contratti di locazione in essere. La struttura si rileva in buono stato di conservazione.   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un immobile adibito ad a serra di proprietà di **** Omissis **** disposto su un piano fuori terra, inserito in un contesto agricolo dove si coltivano rose. Il bene valutato è costruito sulla particella di terreno pignorata identificata al foglio 71 particella 257 con tipologia di coltura SERRA. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |            |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE  
30**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 5 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565



Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

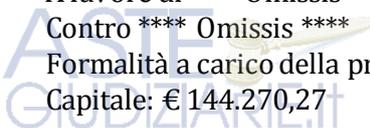


**BENE N° 6 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27



- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 7 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30

---

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

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

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 8 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002

Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035

Importo: € 692.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 346.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 20/04/2002

N° repertorio: 121521

N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a LATINA il 17/09/2005

Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825

Importo: € 600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011



Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 9 - SERRA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28



### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 10 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE



Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27
- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 11 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2002  
Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035  
Importo: € 692.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 346.000,00  
Rogante: NOTAIO V.VALENTE  
Data: 20/04/2002  
N° repertorio: 121521  
N° raccolta: 18885
- **IPOTECA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 17/09/2005  
Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO V. VALENTE

Data: 17/09/2005

N° repertorio: 137917

N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.270,28



#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013

Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390

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

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

Formalità a carico della procedura



### **BENE N° 12 - SERRA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA TORRE DEL PADIGLIONE 30**

---

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO

Iscritto a LATINA il 20/04/2002

Reg. gen. 1381 - Reg. part. 10035

Importo: € 692.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 346.000,00

Rogante: NOTAIO V.VALENTE

Data: 20/04/2002

N° repertorio: 121521

N° raccolta: 18885

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a LATINA il 17/09/2005

Reg. gen. 29299 - Reg. part. 8825



Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO V. VALENTE  
Data: 17/09/2005  
N° repertorio: 137917  
N° raccolta: 22063

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 03/02/2011  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 399  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,27

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/02/2011  
Reg. gen. 3518 - Reg. part. 565  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.270,28

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2013  
Reg. gen. 4843 - Reg. part. 3390  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

