
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buttaro Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2021 del R.G.E.

Promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3.....	5
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Elenco Allegati	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.720,00	17



INCARICO

All'udienza del 11/04/2022, il sottoscritto Arch. Buttaro Daniela, con studio in Via Appia Lato Roma - P.co Altamira, 1E - 04023 - Formia (LT), email d.buttaro@gmail.com, PEC daniela.buttaro@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3

In data 07.07.2022 alle ore 10.00, dopo le preventive comunicazioni alle parti, ci si recava presso gli immobili siti in Aprilia (LT), in via Chiese n. 3, per effettuare il sopralluogo all'immobile pignorato. Era presente, oltre alla sottoscritta CTU, il Custode Giudiziario dott.ssa Laura Del Pace. Dopo aver atteso invano il debitore esecutato il quale, tuttavia, non ritirava la comunicazione, congiuntamente al Custode Giudiziario si fissava una nuova data per dare inizio alle operazioni peritali. In data 04/08/2022 alle ore 11.00 veniva nuovamente tentato l'accesso presso l'immobile, avendone dato preavviso all'esecutato mediante raccomandata, la quale non veniva nuovamente ritirata dal destinatario e tornava al mittente per compiuta giacenza. In data 16/12/2022 alle ore 9.30, previa autorizzazione del G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli di accedere al compendio pignorato con l'ausilio della Forza Pubblica, le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio in quanto la sottoscritta, in presenza delle Forze dell'Ordine, procedeva all'accesso dell'immobile oggetto della perizia, congiuntamente al custode Dott.ssa Laura Del Pace ed al fabbro dalla stessa contattato.

DESCRIZIONE

• Bene n. 1 – Appartamento sito ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppatosi su due livelli, piano terra e piano primo comunicanti tra loro tramite scala interna. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1254, sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita € 654.61.

I beni esecutati sono situati a Fossignano, una frazione del Comune di Aprilia (LT) da cui dista circa 7 km.

In questa località servizi di prima necessità come farmacie, banche, scuole, ecc., distano circa 3/4 km le prime, circa 6/8 km le seconde mentre, le scuole primarie si trovano a circa 11/13 minuti in auto sia nel comune di Aprilia che nel vicino comune di Ardea; nelle vicinanze, a circa 1.6 km è ubicata la chiesa parrocchiale Santa Maria della Speranza, mentre il più vicino supermercato si trova a circa 3.6 km. La zona è servita quattro volte al giorno da una linea di trasporto pubblico che la collega con il centro di Aprilia e la cui fermata più vicina dista circa 1.8 km dagli immobili.

La zona di ubicazione degli immobili, che almeno fino al D.C.C. n°8/2005 era destinata ad insediamenti per usi agricoli, e che attualmente fa parte di una variante di recupero nuclei abusivi, comprende un insieme di aree che presentano oltre ad una maglia viaria di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale, di tipo isolato, monofamiliare o plurifamiliare, con una piccola percentuale di immobili destinati ad uso produttivo o commerciale, con una consistenza media di uno/due piani fuori terra e prevalentemente risalente agli anni 70/80/90.

Gli immobili così come rappresentati in Catasto, confinano rispettivamente a Nord con il giardino ad uso esclusivo e con quello di un'altra proprietà, a Sud con un'altra unità abitativa consistente nell'altra



porzione di villetta di cui essa stessa è parte, ad Est con il giardino ad uso esclusivo e con quello di un'altra proprietà e ad Ovest con il giardino ad uso esclusivo che si affaccia su Via Chiese che rappresenta l'accesso unico sia pedonale che carrabile alla proprietà.

-Il bene n. 1 presenta tre affacci liberi ed un lato in aderenza con l'altra unità abitativa, la tipologia edilizia è quella di una villetta bifamiliare. L'immobile consta di due livelli fuori terra; l'accesso è garantito tramite un cancello pedonale ed uno carrabile posti al civico 3 di Via Chiese che immettono nell'area di corte esclusiva. Tale area esterna ha una forma piuttosto allungata; essa è in parte giardinata, ivi sono presenti due alberi di olivo, qualche albero da frutto e alcune piante ornamentali, in parte lastricata con pavimenti esterni in cemento tale da permettere un comodo parcheggio per diverse automobili. Qui, in prossimità dell'ingresso dell'abitazione, è posizionato un barbecue in prefabbricato mentre, posteriormente alla casa, la pavimentazione consente il posizionamento di arredi tipici di una zona conviviale. Dal giardino si accede all'abitazione, alla cantina (bene n. 2) e all'originario locale caldaia (attualmente un ripostiglio tant'è che la caldaia è posizionata all'esterno) che è parte integrante del villino.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un piccolo spazio porticato esterno posto a quota +40 cm circa dalla quota stradale riferita agli ingressi del compendio. Una scala interna di collegamento disimpegna i due livelli abitativi.

L'immobile, allo stato attuale, è così composto:

-Piano terra: ingresso, cucina abitabile open space e piccolo soggiorno;

-Piano primo: n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, disimpegno con armadio a muro, n. 1 balconcino e grande terrazza a livello.

•Bene n. 2 – Cantina sita ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppatasi su due livelli, piano terra e seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1253, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 82.37.- Il bene n. 2 è ubicato posteriormente all'abitazione a ridosso dei muri di confine con altre proprietà e attualmente è composto da tre costruzioni adiacenti di cui quella centrale, la cantina/deposito, realizzata con regolare titolo abilitativo. A pianta pressoché quadrata, essa è a due livelli di cui uno interrato di altezza m 1.75 e uno posto al piano terra di altezza di m 2.10; dotato sul lato posteriore di una piccola finestra, è collegato al seminterrato tramite un'apertura posta all'angolo nel pavimento, delimitata da un lato da un parapetto in mattoncini. Due gradini permettono l'accesso alla cantina che è a quota + 50 cm dal piano del giardino.

Le due costruzioni adiacenti, realizzate successivamente e senza titolo edilizio, sono poste una a sinistra della cantina e una alla sua destra. La prima, alla stessa quota del giardino, ha un'altezza di circa 2 metri e apparentemente non se ne capisce la funzione; la seconda, posta a destra della cantina e con uno sviluppo perpendicolare ad essa, ospita un bagno completo di lavabo, doccia e wc. Ha un'altezza di circa metri 2,50 e vi si accede tramite un gradino. La copertura di quest'ultimo manufatto, ad una prima osservazione, sembra essere in Eternit (si rende necessario un esame più approfondito ad opera degli addetti del settore).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da Certificato anagrafico del Comune di Aprilia, l'esecutato risulta Già coniugato;

Da Estratto di matrimonio del Comune di Roma, l'esecutato risulta divorziato dal 24/02/2006 (Allegato n.9)

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento confinano rispettivamente a Nord con la particella 738, a Sud con l'unità abitativa consistente nell'altra porzione di villetta di cui essa stessa è parte, ad Est con la particella 742 e ad Ovest con Via Chiese.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,16 mq	116,73 mq	1,00	116,73 mq	2,70 m	Terra e Primo
Balcone scoperto	2,18 mq	2,18 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	79,13 mq	79,13 mq	0,20	15,83 mq	0,00 m	Primo
Portico	10,84 mq	10,84 mq	0,35	3,79 mq	2,95 m	Terra
Giardino	321,00 mq	321,00 mq	0,15	48,15 mq	0,00 m	Terra
Locale caldaia	6,05 mq	7,55 mq	0,20	1,51 mq	1,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				186,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,56 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,02 mq	19,18 mq	0,20	3,84 mq	2,10 m	Terra
Cantina	15,02 mq	19,18 mq	0,15	2,88 mq	1,75 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				6,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1254	1		A2	3	6.50	137 mq	654,61 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste sicuramente una corrispondenza tra la planimetria in atti (allegato n.1) e lo stato dei luoghi rappresentato dalla restituzione grafica del rilievo metrico (allegato n.4); ciò nonostante al piano terra si riscontra sia una modifica nella posizione e nella dimensione dell'infisso del piccolo soggiorno, in quanto esso attualmente si trova nella parete perpendicolare a quella d'ingresso anziché nella parete prospiciente il giardino, ed ha una dimensione inferiore rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale. Altra difformità si riscontra nello sviluppo planimetrico del soggiorno che nella planimetria in atti risulta differente sia nella forma che nella sua area (nella realtà è più piccolo). Inoltre, nella zona esterna di accesso all'immobile, un muro laterale ad altezza piano delimita l'intera area porticata. Al piano primo è stata rilevata una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, eccezion fatta per la presenza di una finestra sulla planimetria catastale che nella realtà non esiste.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1254			C2	1	29mq	39 mq	82,37 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne questo immobile, non è stata rilevata una totale corrispondenza tra la planimetria in atti (allegato n.1) e lo stato dei luoghi rappresentato dalla restituzione grafica del rilievo metrico (allegato n.4).

Come già esposto nella sua descrizione, la cantina ha due costruzioni ai suoi lati che sono state realizzate in assenza di titolo edilizio; una di queste, quella posta a nord-ovest, è presente nella planimetria catastale, al piano terra. A parte questo, lo stato attuale della cantina corrisponde con quello della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Come già esposto, il bene n.1 deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, successivamente frazionata con regolare titolo abilitativo e pervenuta al debitore nella stessa porzione.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili risultano ad oggi disabitati e in stato di abbandono

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate.

Il bene pignorato n.1 è una porzione di una villetta bifamiliare pertanto, con l'altra unità abitativa ha la comproprietà limitata alle fondazioni, ai muri maestri e ai muri divisorii sia interno che esterno. Per quanto concerne il giardino, esso risulta corte di pertinenza esclusiva del bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3

Le caratteristiche costruttive esterne del bene n.1 sono le seguenti:

Fondazioni: A trave rovescia

Struttura: Muratura portante in conci in vibrocompresso

Solaio: In latero-cemento

Copertura: Tetto a falde con copertura in tegole

Pareti esterne: Tinteggiate

Caratteristiche costruttive interne:

Infissi esterni: Al piano terra gli infissi sono in alluminio con inferriate mentre al piano primo sono in legno con persiane anch'esse in legno tranne in una delle camere dove la persiana è in alluminio

Infissi interni: Legno

Pareti: Tinteggiate

Pavimenti: Ceramica

Rivestimenti: Ceramica a tutta altezza nel bagno, su porzioni di pareti in cucina

Soffitti: Tinteggiati, ad altezza variabile che seguono le pendenze del tetto

Porta d'ingresso: Blindata

Scala interna: Rivestita in travertino

Terrazza: Pavimentazione calpestabile mancante, presente lo strato di guaina.

Altezza al piano terra h 2.95; altezza al piano primo h media 2.60

Impianto elettrico, idrico, termico: impianto elettrico e idrico sottotraccia, presente la caldaia alimentata a gas contenuto nel bombolone esterno, presente in alcune camere l'impianto di condizionamento tramite split ed unità esterne, anche se di fatto gli split non ci sono in tutte le camere e lo stesso dicasi per le unità esterne; alcuni termosifoni mancano o sono stati smontati.

Per quanto concerne tutti gli impianti, non è stato possibile valutarne il funzionamento in quanto essi risultano inattivi.

L'intera proprietà immobiliare si presenta in un avanzato stato di abbandono; nello specifico, l'abitazione, essendo disabitata già da alcuni anni senza che nessuno se ne sia preso cura, necessita sia per gli involucri esterni che per le finiture interne, di una totale ristrutturazione. All'esterno la facciata d'ingresso è stata parzialmente ricoperta da piante rampicanti, mentre alcune parti di altre facciate sono state oggetto di parziale manutenzione non completata; il manto di copertura del tetto in tegole risulta in alcuni punti rovinato e/o danneggiato con evidenti segni di infiltrazione nelle travi al di sotto delle linee di gronda; il terrazzo calpestabile è mancante di pavimentazione ma lo strato di impermeabilizzante appare in buono stato. All'interno le pavimentazioni di tutta l'abitazione sono in buono stato, stessa cosa dicasi dell'unico bagno della casa dotato di due lavabi ed una doccia con idromassaggio; sulle pareti e sui soffitti di entrambi i piani sono stati rilevati evidenti e diffusi segni di infiltrazione. Inoltre essendo stata la casa obiettivo di intrusione da parte di malviventi presenta danni dovuti all'ingresso forzato come un vetro rotto, un foro nel muro in comune con la proprietà adiacente poi riparato dall'altra proprietà, e porta d'ingresso gravemente danneggiata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3

Le caratteristiche costruttive esterne del bene n.2 sono le stesse del bene principale essendo stato realizzato contemporaneamente ad esso ed avendo utilizzato la stessa tecnica e gli stessi materiali. Le finiture interne sono: pavimentazione di tipo industriale di piccolo formato, pareti intonacate e soffitto lasciato grezzo. La cantina è in uno avanzato stato di degrado tanto che le superfici si presentano quasi interamente ricoperte di muffe e muschi; il pavimento è a malapena visibile in quanto completamente ricoperto di sporcizia dovuta anche al fatto che la porta in ferro e la piccola finestra, oltre ad essere danneggiate, evidentemente sono state lasciate aperte da tempo, ed hanno contribuito a rendere il bene allo stato attuale. Altezza al piano terra h 2.10; altezza al piano seminterrato h 1.75.



STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente gli immobili non risultano occupati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CHIESE N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2003 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	08/11/2003	30258	19302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	26/05/2003	17	537		
Dal 17/12/2004 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo Sandro	17/12/2004	35507	19006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	20/12/2004	38538	21284
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 8	17/12/2004	3785 serie 1T			
Dal 28/03/2011 al 13/04/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita - Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BEFFA Massimiliano	28/03/2011	318	203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	29/03/2011	7365	4956
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 13/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERINI Claudio	13/04/2011	215473	64679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pubblicità Immobiliare di Latina	20/04/2011	9495	6389
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di LATINA, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 28/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 20/04/2011
Reg. gen. 9496 - Reg. part. 1624
Importo: € 203.647,99

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 09/07/2021
Reg. gen. 17637 - Reg. part. 13309



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno su cui giacciono gli immobili pignorati risulta ubicato 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, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:

- Bp "Tessuto Edificato", normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;
- Che rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";
(Allegato N° 7)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Ad oggi non esiste alcun Certificato di Agibilità, in quanto all'epoca dei lavori di frazionamento, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 (*articolo abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*), la vecchia proprietà era esonerata dal richiederlo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La scrivente è stata impossibilitata dall'inoltrare l'attestato di Prestazione Energetica, in quanto il "sistema informatico APE LAZIO" non contempla la casistica nella quale ricade l'immobile sopraindicato, in cui è presente una caldaia priva di documentazione tecnica (libretto di impianto e ultima verifica periodica - all II), senza la quale non è possibile inoltrare l'APE.

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

L'immobile risulta essere stato realizzato in assenza di licenza, concessione edilizia o di altro provvedimento amministrativo ma successivamente sanato e regolarizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- DOMANDA DI CONDONO n. 2631 del 19/03/1986 e successiva integrazione n. 6770 del 22/02/1995
- CONCESSIONE EDILIZIA in Sanatoria n. 257/2004 del 09/11/2004
- DIA in Sanatoria n.6364 del 06/02/2008 (Allegato N° 6)

Sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali e cioè:

- Diversa posizione e dimensione della finestra del soggiorno e maggiore larghezza delle portefinestre



poste al piano primo;

- Realizzazione di due manufatti posti rispettivamente a sinistra e destra della cantina. Il primo, alla stessa quota del giardino, ha un'altezza di circa 2 metri e apparentemente non se ne capisce la funzione; il secondo, posto a destra della cantina e con uno sviluppo perpendicolare ad essa, ospita un bagno completo di lavabo, doccia e wc. Ha un'altezza di circa metri 2,50 e vi si accede tramite un gradino.

Dopo una serie di incontri avuti con alcuni impiegati dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, è emerso che la difformità del punto 1 è possibile sanarla tramite la presentazione di una SCIA tardiva, previo deposito di progetto al Genio Civile (in quanto apertura di una finestra nella muratura portante).

Per le costruzioni abusive non sussistono le condizioni e i presupposti per procedere alla loro regolarizzazione pertanto, per i suddetti manufatti si dovrà procedere con la loro demolizione.

La scrivente riferisce che durante uno degli incontri negli Uffici comunali, è stato fatto presente che in riferimento alla Dia in Sanatoria n.6364 del 06/02/2008, il frazionamento oggetto della Dia, all'epoca dei fatti, non sarebbe potuto avvenire in quanto tali interventi non potevano essere effettuati nell'ambito della destinazione ad insediamento per usi agricoli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto è stato valutato attraverso le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare di Aprilia (Lt) e attraverso indagini di mercato.

Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 860,00 €/mq per il bene 1 e 300,00€/mq per il bene 2.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3
 - Bene n. 1 – Appartamento sito ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppatosi su due livelli, piano terra e piano primo comunicanti tra loro tramite scala interna. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1254, sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita € 654.61 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1254, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 160.441,60



- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3
 - Bene n. 2 – Cantina sita ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppatasi su due livelli, piano terra e seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1253, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 82.37.
 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1254, Categoria C2
 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 - Valore di stima del bene: € 2.016,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Chiese n. 3	186,56 mq	860,00 €/mq	€ 160.441,60	100,00%	€ 160.441,60
Bene N° 2 - Cantina Aprilia (LT) - via Chiese n. 3	6,72 mq	300,00 €/mq	€ 2.016,00	100,00%	€ 2.016,00
				Valore di stima:	€ 162.457,60

Valore di stima: € 162.457,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	26,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%

Valore finale di stima: € 113.720,32

Valore di stima: € 162.457,60

Deprezzamento del 30%

Valore finale di stima: € 113.720,32

Valore finale di stima arrotondato: € 113.720,00 (centotredicimilasettecentoventi/00)

Il deprezzamento pari al 30% è stato applicato per lo stato di conservazione, per le difformità edilizie, demolizione manufatti edilizi, eventuale rimozione Eternit e per le relative spese tecniche



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Formia, li 15/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buttaro Daniela

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Rilievo - Stato dei luoghi
- ✓ N° 5 Graficizzazione difformità
- ✓ N° 6 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Atto di provenienza
- ✓ N° 9 Estratto di matrimonio
- ✓ N° 10 Certificato di definitiva valutazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3
 - Bene n. 1 – Appartamento sito ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppatosi su due livelli, piano terra e piano primo comunicanti tra loro tramite scala interna. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1254, sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita € 654.61. I beni eseguiti sono situati a Fossignano, una frazione del Comune di Aprilia (LT) da cui dista circa 7 km. In questa località servizi di prima necessità come farmacie, banche, scuole, ecc., distano circa 3/4 km le prime, circa 6/8 km le seconde mentre, le scuole primarie si trovano a circa 11/13 minuti in auto sia nel comune di Aprilia che nel vicino comune di Ardea; nelle vicinanze, a circa 1.6 km è ubicata la chiesa parrocchiale Santa Maria della Speranza, mentre il più vicino supermercato si trova a circa 3.6 km. La zona è servita quattro volte al giorno da una linea di trasporto pubblico che la collega con il centro di Aprilia e la cui fermata più vicina dista circa 1.8 km dagli immobili. La zona di ubicazione degli immobili, che almeno fino al D.C.C. n°8/2005 era destinata ad insediamenti per usi agricoli, e che attualmente fa parte di una variante di recupero nuclei abusivi, comprende un insieme di aree che presentano oltre ad una maglia viaria di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale, di tipo isolato, monofamiliare o plurifamiliare, con una piccola percentuale di immobili destinati ad uso produttivo o commerciale, con una consistenza media di uno/due piani fuori terra e prevalentemente risalente agli anni 70/80/90. Gli immobili così come rappresentati in Catasto, confinano rispettivamente a Nord con il giardino ad uso esclusivo e con quello di un'altra proprietà, a Sud con un'altra unità abitativa consistente nell'altra porzione di villetta di cui essa stessa è parte, ad Est con il giardino ad uso esclusivo e con quello di un'altra proprietà e ad Ovest con il giardino ad uso esclusivo che si affaccia su Via Chiese che rappresenta l'accesso unico sia pedonale che carrabile alla proprietà. -Il bene n. 1 presenta tre affacci liberi ed un lato in aderenza con l'altra unità abitativa, la tipologia edilizia è quella di una villetta bifamiliare. L'immobile consta di due livelli fuori terra; l'accesso è garantito tramite un cancello pedonale ed uno carrabile posti al civico 3 di Via Chiese che immettono nell'area di corte esclusiva. Tale area esterna ha una forma piuttosto allungata; essa è in parte giardinata, ivi sono presenti due alberi di olivo, qualche albero da frutto e alcune piante ornamentali, in parte lastricata con pavimenti esterni in cemento tale da permettere un comodo parcheggio per diverse automobili. Qui, in prossimità dell'ingresso dell'abitazione, è posizionato un barbecue in prefabbricato mentre, posteriormente alla casa, la pavimentazione consente il posizionamento di arredi tipici di una zona conviviale. Dal giardino si accede all'abitazione, alla cantina (bene n. 2) e all'originario locale caldaia (attualmente un ripostiglio tant'è che la caldaia è posizionata all'esterno) che è parte integrante del villino. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un piccolo spazio porticato esterno posto a quota +40 cm circa dalla quota stradale riferita agli ingressi del compendio. Una scala interna di collegamento disimpegna i due livelli abitativi. L'immobile, allo stato attuale, è così composto: -Piano terra: ingresso, cucina abitabile open space e piccolo soggiorno; -Piano primo: n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, disimpegno con armadio a muro, n. 1 balconcino e grande terrazza a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1254, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno su cui giacciono gli immobili pignorati risulta ubicato 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, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con



destinazione: •Bp "Tessuto Edificato", normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; •Che rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67"; (Allegato N° 7)

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Aprilia (LT) - via Chiese n. 3
 - Bene n. 2 – Cantina sita ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppantesi su due livelli, piano terra e seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1253, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 82.37.-Il bene n. 2 è ubicato posteriormente all'abitazione a ridosso dei muri di confine con altre proprietà e attualmente è composto da tre costruzioni adiacenti di cui quella centrale, la cantina/deposito, realizzata con regolare titolo abilitativo. A pianta pressoché quadrata, essa è a due livelli di cui uno interrato di altezza m 1.75 e uno posto al piano terra di altezza di m 2.10; dotato sul lato posteriore di una piccola finestra, è collegato al seminterrato tramite un'apertura posta all'angolo nel pavimento, delimitata da un lato da un parapetto in mattoncini. Due gradini permettono l'accesso alla cantina che è a quota + 50 cm dal piano del giardino. *Le due costruzioni adiacenti, realizzate successivamente e senza titolo edilizio, sono poste una a sinistra della cantina e una alla sua destra. La prima, alla stessa quota del giardino, ha un'altezza di circa 2 metri e apparentemente non se ne capisce la funzione; la seconda, posta a destra della cantina e con uno sviluppo perpendicolare ad essa, ospita un bagno completo di lavabo, doccia e wc. Ha un'altezza di circa metri 2,50 e vi si accede tramite un gradino. La copertura di quest'ultimo manufatto, ad una prima osservazione, sembra essere in Eternit (si rende necessario un esame più approfondito ad opera degli addetti del settore).* Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1254, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 113.720,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.720,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Chiese n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1254, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	186,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono		
Descrizione:	<p>• Bene n. 1 – Appartamento sito ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppatosi su due livelli, piano terra e piano primo comunicanti tra loro tramite scala interna. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1254, sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita € 654.61. I beni eseguiti sono situati a Fossignano, una frazione del Comune di Aprilia (LT) da cui dista circa 7 km. In questa località servizi di prima necessità come farmacie, banche, scuole, ecc., distano circa 3/4 km le prime, circa 6/8 km le seconde mentre, le scuole primarie si trovano a circa 11/13 minuti in auto sia nel comune di Aprilia che nel vicino comune di Ardea; nelle vicinanze, a circa 1.6 km è ubicata la chiesa parrocchiale Santa Maria della Speranza, mentre il più vicino supermercato si trova a circa 3.6 km. La zona è servita quattro volte al giorno da una linea di trasporto pubblico che la collega con il centro di Aprilia e la cui fermata più vicina dista circa 1.8 km dagli immobili. La zona di ubicazione degli immobili, che almeno fino al D.C.C. n°8/2005 era destinata ad insediamenti per usi agricoli, e che attualmente fa parte di una variante di recupero nuclei abusivi, comprende un insieme di aree che presentano oltre ad una maglia viaria di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale, di tipo isolato, monofamiliare o plurifamiliare, con una piccola percentuale di immobili destinati ad uso produttivo o commerciale, con una consistenza media di uno/due piani fuori terra e prevalentemente risalente agli anni 70/80/90. Gli immobili così come rappresentati in Catasto, confinano rispettivamente a Nord con il giardino ad uso esclusivo e con quello di un'altra proprietà, a Sud con un'altra unità abitativa consistente nell'altra porzione di villetta di cui essa stessa è parte, ad Est con il giardino ad uso esclusivo e con quello di un'altra proprietà e ad Ovest con il giardino ad uso esclusivo che si affaccia su Via Chiese che rappresenta l'accesso unico sia pedonale che carrabile alla proprietà. -Il bene n. 1 presenta tre affacci liberi ed un lato in aderenza con l'altra unità abitativa, la tipologia edilizia è quella di una villetta bifamiliare. L'immobile consta di due livelli fuori terra; l'accesso è garantito tramite un cancello pedonale ed uno carrabile posti al civico 3 di Via Chiese che immettono nell'area di corte esclusiva. Tale area esterna ha una forma piuttosto allungata; essa è in parte giardinata, ivi sono presenti due alberi di olivo, qualche albero da frutto e alcune piante ornamentali, in parte lastricata con pavimenti esterni in cemento tale da permettere un comodo parcheggio per diverse automobili. Qui, in prossimità dell'ingresso dell'abitazione, è posizionato un barbecue in prefabbricato mentre, posteriormente alla casa, la pavimentazione consente il posizionamento di arredi tipici di una zona conviviale. Dal giardino si accede all'abitazione, alla cantina (bene n. 2) e all'originario locale caldaia (attualmente un ripostiglio tant'è che la caldaia è posizionata all'esterno) che è parte integrante del villino. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un piccolo spazio porticato esterno posto a quota +40 cm circa dalla quota stradale riferita agli ingressi del compendio. Una scala interna di collegamento disimpegna i due livelli abitativi. L'immobile, allo stato attuale, è così composto: -Piano terra: ingresso, cucina abitabile open space e piccolo soggiorno; -Piano primo: n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, disimpegno con armadio a muro, n. 1 balconcino e grande terrazza a livello.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina



Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Chiese n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1254, Categoria C2	Superficie	6,72 mq
Descrizione:	<p>•Bene n. 2 – Cantina sita ad Aprilia (LT) – Località Fossignano, via Chiese n.3, catastalmente n.55, sviluppantesi su due livelli, piano terra e seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1253, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 82.37.-Il bene n. 2 è ubicato posteriormente all'abitazione a ridosso dei muri di confine con altre proprietà e attualmente è composto da tre costruzioni adiacenti di cui quella centrale, la cantina/deposito, realizzata con regolare titolo abilitativo. A pianta pressoché quadrata, essa è a due livelli di cui uno interrato di altezza m 1.75 e uno posto al piano terra di altezza di m 2.10; dotato sul lato posteriore di una piccola finestra, è collegato al seminterrato tramite un'apertura posta all'angolo nel pavimento, delimitata da un lato da un parapetto in mattoncini. Due gradini permettono l'accesso alla cantina che è a quota + 50 cm dal piano del giardino. Le due costruzioni adiacenti, realizzate successivamente e senza titolo edilizio, sono poste una a sinistra della cantina e una alla sua destra. La prima, alla stessa quota del giardino, ha un'altezza di circa 2 metri e apparentemente non se ne capisce la funzione; la seconda, posta a destra della cantina e con uno sviluppo perpendicolare ad essa, ospita un bagno completo di lavabo, doccia e wc. Ha un'altezza di circa metri 2,50 e vi si accede tramite un gradino. La copertura di quest'ultimo manufatto, ad una prima osservazione, sembra essere in Eternit (si rende necessario un esame più approfondito ad opera degli addetti del settore).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

