

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nuti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.610,73</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 03/04/2023, il sottoscritto Arch. Nuti Roberto, con studio in Via Dei Lauri, 120 - 04011 - Aprilia (LT), email r.nuti@studiotecniconuti.it, PEC roberto.nuti@archiworldpec.it, Tel. 338 8878769 - 0692703800, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo , edificio -, scala -, piano - (Coord. Geografiche: 41°37'53.82"N, 12°36'40.65"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Aprilia (LT) in zona Sassi Rossi, via Fumaiolo snc. Trattasi precisamente di un fabbricato composto da un unico piano fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il lotto di terreno ricade in zona E1 Agricola. Il fabbricato è così composto: Ingresso dalla veranda adiacente il fabbricato, soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Una porzione dell'immobile risulta essere in corso di costruzione. Il fabbricato è stato realizzato in totale difformità alle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si precisa pertanto la sua natura abusiva e non sanabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo , edificio -, scala -, piano -

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina a nord con la Via Fumaiolo, a sud con Via Monte Cimone, a est con la particella 170 e a ovest con la particella 205-206.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	20,30 mq	21,60 mq	1	21,60 mq	2,20 m	T
Residenziale	22,79 mq	25,65 mq	1	25,65 mq	2,93 m	T
Residenziale	22,45 mq	25,70 mq	1	25,70 mq	3,00 m	T
Veranda	9,11 mq	10,31 mq	0,95	9,79 mq	2,67 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'immobile è costituito da 3 parti diverse e realizzate in epoche differenti. La prima riguarda l'istallazione di un container prefabbricato, delle dimensioni di 9,00m x 2,40m, con h=2,20m. Successivamente adiacente al container è stata edificata una porzione di immobile in muratura (privo di fondazioni) di superficie lorda complessiva di 25,65mq, la copertura è a tetto con h=2,93m e con annessa veranda di 10,31mq. Contiguamente, è stata realizzata un'ulteriore porzione di immobile, sempre in muratura che ad oggi risulta in corso di costruzione, la cui superficie lorda è pari a 25,70mq con hm=2,90m.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2011 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 609 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 247,90 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	609			A3	3	4 vani	69 mq	247,9 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto del sopralluogo sono emerse notevoli discordanze fra lo stato dei luoghi e la documentazione presente al N.C.E.U. della Provincia di Latina. Nello specifico le difformità sono le seguenti:

- chiusura di porzione della veranda;
- modifica dei prospetti con realizzazione di un vano finestra aggiuntivo;
- diversa distribuzione degli spazi interni tramite la chiusura della porta che collegava la veranda al ripostiglio;
- ampliamento di porzione del fabbricato con realizzazione di una seconda unità abitativa.

## PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile è totalmente privo di alcun titolo edilizio e non è possibile attuare nessun tipo di condono edilizio.

## PATTI

L'immobile è di proprietà esclusiva dell'esecutata in regime di separazione dei beni.



## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di sopralluogo si è appurato che lo stato conservativo dell'immobile risulta pessimo. Le finiture delle murature sono pressoché assenti, non è presente nessuna tipologia di riscaldamento, un porzione di immobile risulta in corso di costruzione. Nella corte sono presenti innumerevoli materiali di scarto di tipo edile.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni in quanto il fabbricato è di totale proprietà dell'esecutato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da rilevare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato sembrerebbe costruito per successivi ampliamenti in almeno tre fasi temporali, realizzate tutte in assenza di titolo edilizio. Il primo corpo realizzato sembrerebbe essere la parte più distante dall'ingresso su strada. trattasi di un container poggiato su una platea in cemento armato. tale porzione di edificio ha un'altezza interna di circa 2,20m.

In ampliamento a tale container è stato realizzato il secondo corpo, con struttura in muratura, fondazioni incerte, probabilmente realizzate con cordolo perimetrale. Le pareti perimetrali sono realizzate con blocchetti incemento intonacati, la copertura è a legno con stratificazione non adeguata per un uso residenziale del locale. L'altezza interna è di 2.93m ed è provvisto di pavimentazione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato vetro singolo.

Adiacente a questo corpo è stata realizzata una tettoia in legno. Parte di questa tettoia è stata inizialmente tamponata per la realizzazione di un magazzino, al quale si accede alla tettoia stessa, come si evince dalla planimetria catastale in atti. Attualmente tale "magazzino" è stato reso parte di un ulteriore ampliamento, ancora in fase di realizzazione. L'ex "magazzino" è stato cambiato d'uso come bagno a servizio del nuovo locale in costruzione. questo ampliamento, anche esso realizzato in blocchetti di cemento, ha copertura in legno ed è ancora privo delle rifiniture e della porta di ingresso. Quest'ultimo ampliamento sembrerebbe essere stato costruito con l'intenzione di realizzare una nuova unità immobiliare, del tutto indipendente dalla precedente. la copertura è con falda inclinata in legno, con altezza massima di 3,05m e altezza minima di 2,75m. Il tutto, tranne l'ultimo ampliamento descritto, è provvisto di un impianto elettrico non a norma.

Non esiste un impianto di riscaldamento, mentre il bagno presente nel container ha un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda.

Il manto di copertura è disomogeneo, realizzato con elementi ondulati di vario tipo.

Il tutto si presenta come una sorta di baraccamento alquanto fatiscente.

Nel lotto su cui insiste tale fabbricato si rilevano altri manufatti, quali una cucina all'aperto in muratura, non coperta e totalmente taccata dal fabbricato, oltre ad un manufatto per il ricovero degli animali.

Il Lotto è recintato, provvisto di cancello in ferro e con citofono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Si fa presente che il lotto di terreno è stato concesso in uso a terzi mediante regolare contratto di comodato d'uso gratuito di terreno agricolo. In tale comodato non risultano concessi gli edifici sovrastanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2000 al 03/02/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Misti	14/03/2000	40276	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/02/2006 al 11/12/2023	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valente Vincenzo	03/02/2006	139639/22391	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Notaio Valente Vincenzo	16/02/2006	4992	2850
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Latina aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 12/04/2021  
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1093  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.437,75  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Spese: € 690,00  
Rogante: Dr.ssa Laura Gigante  
Data: 07/07/2020

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 14/03/2022  
Reg. gen. 6423 - Reg. part. 4775  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato si trova in "SOTTOZONA E1-AGRICOLA".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---





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

Non è presente alcun tipo di autorizzazione/titolo edilizio, pertanto si specifica la sua non sanabilità.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Nulla da rilevare.

### **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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo , edificio -, scala -, piano -  
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Aprilia (LT) in zona Sassi Rossi, via Fumaiolo snc. Trattasi precisamente di un fabbricato composto da un unico piano fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente,



l'area ove insiste il lotto di terreno ricade in zona E1 Agricola. Il fabbricato è così composto: Ingresso dalla veranda adiacente il fabbricato, soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Una porzione dell'immobile risulta essere in corso di costruzione. Il fabbricato é stato realizzato in totale difformità alle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si precisa pertanto la sua natura abusiva e non sanabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 609, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 38.887,80

L'immobile di proprietà dell'esecutato si colloca nella zona agricola periferica del Comune di Aprilia, in località denominata "Sassi Rossi" nei pressi della Via dei Rutuli. Ai sensi e per gli effetti del piano urbanistico comunale l'edificio è collocato in zona agricola, realizzato abusivamente, non condonato e non condonabile. Identificato al catasto fabbricato foglio 14 p.lla 609 cat. A/3, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.

Il valore del bene si stima in € 38887,80.

I valori OMI in zona oscillano tra i 470€/mq ed i 700€/mq. Si applica il valore minimo di 470€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Aprilia (LT) - Via Fumaiolo , edificio -, scala -, piano -	82,74 mq	470,00 €/mq	€ 38.887,80	100,00%	€ 38.887,80
				Valore di stima:	€ 38.887,80

Valore di stima: € 38.887,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	65,00	%

**Valore finale di stima: € 13.610,73**

Dato le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, tenuto conto soprattutto della impossibilità di ottenere regolare titolo edilizio e in considerazione del pessimo stato dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore minimo OMI di €470,00 decurtato del 65%.



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.

Aprilia, li 12/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nuti Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 18/04/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/04/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato stato civile (Aggiornamento al 21/07/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto per riassunto atti di matrimonio - Comune di Grottaferrata (Aggiornamento al 03/08/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto comodato d'uso fondo agricolo (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Prova consegna perizia Esecutato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta consegna perizia creditore
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI Aprilia - Zona agricola (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Fumaiolo , edificio -, scala -, piano -  
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Aprilia (LT) in zona Sassi Rossi, via Fumaiolo snc. Trattasi precisamente di un fabbricato composto da un unico piano fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il lotto di terreno ricade in zona E1 Agricola. Il fabbricato è così composto: Ingresso dalla veranda adiacente il fabbricato, soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Una porzione dell'immobile risulta essere in corso di costruzione. Il fabbricato é stato realizzato in totale difformità alle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si precisa pertanto la sua natura abusiva e non sanabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 609, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in "SOTTOZONA E1-AGRICOLA".

**Prezzo base d'asta: € 13.610,73**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.610,73**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Fumaiolo , edificio -, scala -, piano -		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 609, Categoria A3	<b>Superficie</b>	82,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di sopralluogo si è appurato che lo stato conservativo dell'immobile risulta pessimo. Le finiture delle murature sono pressoché assenti, non è presente nessuna tipologia di riscaldamento, un porzione di immobile risulta in corso di costruzione. Nella corte sono presenti innumerevoli materiali di scarto di tipo edile.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è ubicato in Aprilia (LT) in zona Sassi Rossi, via Fumaiolo snc. Trattasi precisamente di un fabbricato composto da un unico piano fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il lotto di terreno ricade in zona E1 Agricola. Il fabbricato è così composto: Ingresso dalla veranda adiacente il fabbricato, soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Una porzione dell'immobile risulta essere in corso di costruzione. Il fabbricato é stato realizzato in totale difformità alle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si precisa pertanto la sua natura abusiva e non sanabilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 12/04/2021  
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1093  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.437,75  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Spese: € 690,00  
Rogante: Dr.ssa Laura Gigante  
Data: 07/07/2020

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 14/03/2022  
Reg. gen. 6423 - Reg. part. 4775  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

