

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Romani Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 489/2017 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
<b>ALLEGATI</b> .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 489/2017 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

In data 27/01/2019, il sottoscritto Dott. Romani Massimo, con studio in Via Montello, 52 - 04011 - Aprilia (LT), email m.romani@studiotecnicoromani.eu, PEC massimo.romani@archiworldpec.it; Tel/Fax. 0692043369, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Traversa di via Bacchiglione,snc, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un immobile, tipologia villetta a schiera, destinato a civile abitazione, di proprietà dell'esecutato facente parte di un più ampio gruppo di villette a schiera: è disposto su un piano fuori terra e piano seminterrato, con copertura in parte a terrazzo accessibile da scale esterne e in parte inclinata ad una falda nel prospetto principale.

Il seminterrato si trova nello stato rustico destinato per essere un autorimessa accessibile da rampa esterna oppure da una scala interna rifinita in marmo nei suoi vari elementi che la collega al piano terra costituito da un soggiorno pranzo collegato con cucina, cameretta e mediante un disimpegno conduce a due bagni e due camere.

E' presente inoltre una scala esterna per accedere alla terrazza calpestabile costituente il piano primo della villa.

E' presente un giardino di pertinenza con muretti divisorii dalle proprietà confinanti.

E' inserito in un contesto residenziale periferico parzialmente urbanizzato, con ingresso prospiciente su traversa di via Bacchiglione,(traversa di via Genio Civile, quest'ultima collegante le due arterie extraurbane, SR Nettunense e SS Pontina).

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

## 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:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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



- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Con la sentenza n.1755\2013 viene dichiarato tra l'altro la falsità dell'atto di compravendita rep. n. 48989 e dell'atto di concessione del mutuo rep. 48990 limitatamente all'identità del richiedente che è risultato essere XXXXXXXX e non XXXXXXXX.

## CONFINI

L'immobile esecutato confina:

- a nord prospiciente accesso da traversa di via Bacchiglione;
- a Sud con part.735: trattasi di strada laterale che costeggia il complesso di villette;
- a Ovest ed Est confina con partt. 744 e 735: trattasi di altre due villette del complesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa con bagno	148,00 mq	164,00 mq	0,50	82,00 mq	2,72 m	S1
Abitazione	114,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,70 m	T
Terrazza accessibile	59,00 mq	67,00 mq	0,15	10,05 mq	0,00 m	1
Portico	63,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	2,70 m	T
corte esclusiva	251,00 mq	251,00 mq	0,18	45,18 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>284,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>284,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1998 al 31/07/1998	XXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1-S1
Dal 31/07/1998 al 18/07/2003	XXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 669,23 Piano T-1-S1



Dal 18/07/2003 al 30/10/2003	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1-S1
Dal 30/10/2003 al 24/06/2004	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1-S1
Dal 24/06/2004 al 27/04/2005	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1-S1
Dal 27/04/2005 al 26/07/2005	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1-S1
Dal 26/07/2005 al 14/09/2012	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1-S1
Dal 14/09/2012 al 30/09/2019	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 813, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 207 mq Rendita € 903,80 Piano S1-T-1

Con la sentenza n.1755\2013 viene dichiarato tra l'altro la falsità dell'atto di compravendita rep. n. 48989 e dell'atto di concessione del mutuo rep. 48990 limitatamente all'identità del richiedente che è risultato essere XXXXXXXXX e non XXXXXXXXX.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	813	1		A7	3	7	207 mq	903,8 €	S1-T-1	

### **Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di un'apertura sulla facciata sud del fabbricato, in corrispondenza del locale indicato catastalmente come cucina;
- presenza di un pergolato ligneo sulla terrazza accessibile del fabbricato;
- tramezzature nel locale interrato.

Le variazioni suddette necessitano di titoli edilizi per la loro regolarizzazione, quindi non si rende necessaria in questa sede la variazione catastale, giusto mandato.

## PRECISAZIONI

---

---

Nulla da precisare.

## PATTI

---

---

L'immobile risulta occupato da persona diversa dal proprietario, identificata nel sig. XXXXXXX, e senza un contratto di locazione.

Vista la comunicazione del giudice, che ha chiesto di determinare la giusta indennità di occupazione da corrispondere al custode, si provvede alla sua determinazione. Questa viene equiparata al canone di locazione mensile: il sottoscritto ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio " Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso. Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/STRADA PROVINCIALE 87B - LAMPIONE-VIA SELCIATELLA/PARTE-VIA GENIO CIVILE/PARTE-PANTANELLE/PARTE - PARTE RESIDUA.

Codice zona: E6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Stato conservativo: Normale

Valore locazione : 4,5 euro/mq x mese

Tale valore sarebbe valido per un immobile con tutti i servizi ma vanno tenute in debito conto soprattutto la mancanza ancora oggi dei servizi essenziali e le condizioni di manutenzione; pertanto, si ritiene che la percentuale complessiva del deprezzamento dell'immobile sia pari circa al 30% da cui il nuovo valore mensile al mq sarà di circa **3 euro**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------



<b>Bene N° 1</b> - Villetta Aprilia (LT) - Traversa di via Bacchiglione,snc, piano S1-T-1	284,83 mq	3,00 €/mq	€ 853,29
---	-----------	-----------	----------

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile pignorato si presenta complessivamente in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per gli ambienti interni e per le facciate esterne: fenomeni tutti riconducibili a infiltrazioni e condensa. Le condizioni statiche e strutturali non risultano compromesse.

Va poi sottolineato che mancano le principali reti di urbanizzazione primaria (rete fognaria, rete idrica e rete gas metano, che erano a carico del Consorzio di Aprilia Eur).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale. Le uniche parti comuni sono le strutture portanti dell'edificio a schiera.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli, di cui un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo costituito esclusivamente dalla terrazza accessibile di copertura, con corte circostante.

La struttura è costituita da un'ossatura in c.a.: fondazioni, pilastri e travi con solai laterocementizi.

In merito all'esposizione della villetta, la facciata principale con accesso da una traversa di via Bacchiglione è a Nord, mentre ad Ovest ed Est su altra proprietà.

Il piano seminterrato ha un'altezza di 2,72 m, piano terra ha un'altezza di 2,70. La copertura è per la maggior parte a terrazza accessibile, solo una parte è coperta da falda inclinata con tegole in laterizio.

Le pareti esterne sono con tamponatura a cassetta con doppia fodera e intercapedine interna rifinite internamente con tinteggiatura. Le pareti interne sono in forati di laterizio intonacati e tinteggiati tranne che per la parte della cucina e del bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Gli infissi sono in legno vetro semplice; quelli interni sono porte in legno.

Il seminterrato si trova nello stato rustico destinato per essere un autorimessa accessibile da rampa esterna oppure da una scala interna rifinita in marmo nei suoi vari elementi che la collega al piano terra costituito da un soggiorno pranzo collegato con cucina, cameretta e mediante un disimpegno conduce a due bagni e due camere.

E' presente inoltre una scala esterna per accedere alla terrazza calpestabile costituente il piano primo della villa.

E' presente un giardino di pertinenza con muretti divisorii dalle proprietà confinanti.



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, è presente impianto elettrico e TV. E' assente un vero e proprio impianto termico come definito dalle normative vigenti. Non risultano presenti linee di adduzione di acqua da pubblico acquedotto né risulta allacciato alla pubblica fognatura se esistente. Il seminterrato, infine pensato come autorimessa, all'attualità risulta essere utilizzato come un deposito dall'occupante. Come già indicato, l'immobile nel complesso si presenta in mediocre stato di conservazione interna e soprattutto esterna, causa infiltrazioni e condensa interna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato da terza persona identificata nel sig. XXXXX, come da verbale redatto dal custode avv. Antonio Pierro.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1998 al 31/07/1998	XXXXXXXXXX	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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 31/07/1998 al 18/07/2003	XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRIVITERA ANTONINO	31/07/1998	16974	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	05/08/1998	14510	9909
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/2003 al 30/10/2003	XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		D'ALESSANDRO LUIGI	18/07/2003	14075	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	25/07/2003	21659	13733
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2003 al 24/06/2004	XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		D'ALESSANDRO LUIGI	30/10/2003	14548	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	06/11/2003	29922	19056
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/2004 al 27/04/2005	XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MISITI MARIO	23/07/2004	43564/14865	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	23/07/2004	21602	12934
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2005 al 26/07/2005	XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MISITI MARIO	27/04/2005	44610/15074	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	03/05/2005	13233	6796
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 26/07/2005 al 30/09/2019	XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		POCATERRA LUIGI	26/07/2005	48989/14820	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	27/07/2005	24364	12462
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la sentenza n.1755\2013 viene dichiarato tra l'altro la falsità dell'atto di compravendita rep. n. 48989 e dell'atto di concessione del mutuo rep. 4800 limitatamente all'identità del richiedente che è risultato essere XXXXX e non XXXXXX.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 30/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a LATINA il 26/07/2005  
 Reg. gen. 24365 - Reg. part. 7218  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 270.000,00  
 A favore di XXXXXXXX.  
 Contro XXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 180.000,00  
 Spese: € 0,00  
 Interessi: € 90.000,00



Rogante: POCATERRA LUIGI  
N° repertorio: 48990/14821

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 25/09/2008  
Reg. gen. 26847 - Reg. part. 16198  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX.  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA il 07/12/2017  
Reg. gen. 27306 - Reg. part. 19426  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX.  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALSITA' D'ATTO**  
Trascritto a LATINA il 19/09/2013  
Reg. gen. 22274 - Reg. part. 5186  
Quota: 1/1  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente annotazione n. 5186 del 19/09/2013 veniva apposta sulla nota di trascrizione dell'atto di acquisto del sig. XXXXX, identificatosi a suo tempo come XXXXXXXX.
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALSITA' DI ATTO**  
Trascritto a LATINA il 19/09/2013  
Reg. gen. 5187 - Reg. part. 22275  
Quota: 1/1  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente annotazione n. 5187 del 19/09/2013 veniva apposta sulla nota di trascrizione dell'atto di acquisto del sig. XXXXXXXX, identificatosi a suo tempo come XXXXXXXX

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (adottato con deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971 entrato in vigore il 10/10/1973 deliberazione di Giunta Regionale del LAZIO n. 1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata con deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978 entrata in vigore il 12 Maggio 1980 - deliberazione di Giunta 16 Regionale del LAZIO n. 2392 del 12/05/1980), ricade in zona "E", agricola.

Il lotto è parte di una lottizzazione convenzionata denominata Consorzio Quartiere Residenziale Aprilia EUR, in deroga allo strumento urbanistico: scopo di tale Consorzio era, insieme alla realizzazione del nuovo complesso residenziale, la conservazione e la manutenzione delle strade di lottizzazione e la costruzione e manutenzione d'esercizio di tutti i servizi pubblici interessanti la zona del comprensorio di lottizzazione citato.

Successivamente, in data 12.07.1990 al n° 9043 del R.P., veniva trascritta la convenzione di



lottizzazione con il Comune di Aprilia per la realizzazione del villaggio turistico "APRILIA EUR", contenente anche il relativo vincolo edilizio, il tutto con rogito per Notaio V. Valente di Aprilia del 19/06/1990 rep. n° 57767.

L'evoluzione normativa prima citata ha determinato la realizzazione del complesso edilizio "APRILIA EUR", tra cui l'immobile oggetto della presente esecuzione; la citata convenzione non risulta rispettata in quanto non sono stati eseguiti a tutt'oggi i principali servizi pubblici essenziali per le residenze.

Non risultano varianti urbanistiche adottate od approvate nel recente periodo dal Comune di Aprilia per il citato complesso residenziale "APRILIA EUR".

La Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi (adottata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 8 del 22.03.2005 e approvata con deliberazione Giunta Regionale 21 dicembre 2012, n. 622 e presa d'atto con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 05/03/2013) non ha apportato variazioni in quanto l'area è stata esclusa dalla stessa.

## 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.

Il bene esecutato fa parte di una più ampia progettazione individuata della variante urbanistica, in deroga allo strumento, denominata Consorzio Quartiere Residenziale Aprilia EUR.

Il bene si colloca sul lotto consortile e per la realizzazione dello stesso veniva rilasciata Concessione a Costruire n. 36/91-0-, soggetta agli obblighi e prescrizioni derivanti dalla convenzione stipulata tra il Comune di Aprilia e il Consorzio Quartiere Residenziale Aprilia EUR con atto per notar Valente rep. 57767 del 19/06/1990 in cui quest'ultimo si impegnava alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tale convenzione all'attualità è decaduta e le opere di urbanizzazione non sono ultimate.

Nel fascicolo edilizio non risulta presente il fine lavori.

All'attualità non risulta possibile presentare istanza di agibilità.

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

- Non 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.

All'atto del sopralluogo, si è riscontrato un manufatto difforme da quanto riportato nelle autorizzazioni edilizie.

Le difformità consistono nella diversa sagoma a terra, diversa volumetria, diversi prospetti, il tutto rientrante nelle variazioni essenziali.

Per l'immobile, il sottoscritto ha provveduto a far redigere APE.

In merito all'impianti, questi non sono a regola e i costi non stimabili in quanto le opere di urbanizzazione pubbliche sono incomplete.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuna nota specifica da segnalare, in quanto l'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale classico né avente parti comuni (salvo quanto previsto dal codice civile) con altre unità immobiliari.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Traversa di via Bacchiglione,snc, piano S1-T-1  
Trattasi di un immobile, tipologia villetta a schiera, destinato a civile abitazione, di proprietà dell'esecutato facente parte di un più ampio gruppo di villette a schiera, : è disposto su un piano fuori terra e piano seminterrato, con copertura in parte a terrazzo accessibile da scale esterne e in parte inclinata ad una falda nel prospetto principale. Il seminterrato si trova nello stato rustico destinato per essere un autorimessa accessibile da rampa esterna oppure da una scala interna rifinita in marmo nei suoi vari elementi che la collega al piano terra costituito da un soggiorno pranzo collegato con cucina, cameretta e mediante un disimpegno conduce a due bagni e due camere. E' presente inoltre una scala esterna per accedere alla terrazza calpestabile costituente il piano primo della villa. E' presente un giardino di pertinenza con muretti divisori dalle proprietà confinanti. E' inserito in un contesto residenziale periferico parzialmente urbanizzato, con ingresso prospiciente su traversa di via Bacchiglione,(traversa di via Genio Civile, quest'ultima collegante le due arterie extraurbane, SR Nettunense e SS Pontina).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 813, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 219.319,10  
Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio " Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso. Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:  
Provincia: LATINA  
Comune: APRILIA  
Fascia/zona: Suburbana/STRADA PROVINCIALE 87B - LAMPIONE-VIA SELCIATELLA/PARTE-VIA GENIO CIVILE/PARTE-PANTANELLE/PARTE - PARTE RESIDUA.  
Codice zona: E6 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia: Ville e Villini  
Stato conservativo: Normale  
Valore Mercato: 1100 euro/mq



Tale valore sarebbe valido per un immobile con tutti i servizi ma vanno tenute in debito conto soprattutto la mancanza ancora oggi dei servizi essenziali e le condizioni di manutenzione; pertanto, si ritiene che la percentuale complessiva del deprezzamento dell'immobile sia pari circa al 30% da cui il nuovo prezzo al mq sarà di **770 euro**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Traversa di via Bacchiglione,snc, piano S1-T-1	284,83 mq	770,00 €/mq	€ 219.319,10	100,00%	€ 219.319,10
Valore di stima:					€ 219.319,10

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 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Romani Massimo

## **ALLEGATI**

---

1. Estratti edilizi;
2. Visura catastale storica;
3. Planimetria catastale;
4. Estrazione delle trascrizioni e formalità;
5. Ortofoto;
6. Foto;
7. Corrispondenza degli invii della bozza alle parti;
8. Attestato di prestazione energetica;
9. Perizia redatta nel rispetto della privacy.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Traversa di via Bacchiglione,snc, piano S1-T-1  
Trattasi di un immobile, tipologia villetta a schiera, destinato a civile abitazione,di proprietà dell'esecutato facente parte di un più ampio gruppo di villette a schiera, : è disposto su un piano fuori terra e piano seminterrato, con copertura in parte a terrazzo accessibile da scale esterne e in parte inclinata ad una falda nel prospetto principale. Il seminterrato si trova nello stato rustico destinato per essere un autorimessa accessibile da rampa esterna oppure da una scala interna rifinita in marmo nei suoi vari elementi che la collega al piano terra costituito da un soggiorno pranzo collegato con cucina, cameretta e mediante un disimpegno conduce a due bagni e due camere. E' presente inoltre una scala esterna per accedere alla terrazza calpestabile costituente il piano primo della villa. E' presente un giardino di pertinenza con muretti divisorii dalle proprietà confinanti. E' inserito in un contesto residenziale periferico parzialmente urbanizzato, con ingresso prospiciente su traversa di via Bacchiglione,(traversa di via Genio Civile, quest'ultima collegante le due arterie extraurbane, SR Nettunense e SS Pontina).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 813, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (adottato con deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971 entrato in vigore il 10/10/1973 deliberazione di Giunta Regionale del LAZIO n. 1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata con deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978 entrata in vigore il 12 Maggio 1980 - deliberazione di Giunta 16 Regionale del LAZIO n. 2392 del 12/05/1980), ricade in zona "E", agricola. Il lotto è parte di una lottizzazione convenzionata denominata Consorzio Quartiere Residenziale Aprilia EUR, in deroga allo strumento urbanistico:scopo di tale Consorzio era, insieme alla realizzazione del nuovo complesso residenziale, la conservazione e la manutenzione delle strade di lottizzazione e la costruzione e manutenzione d'esercizio di tutti i servizi pubblici interessanti la zona del comprensorio di lottizzazione citato. Successivamente, in data 12.07.1990 al n° 9043 del R.P., veniva trascritta la convenzione di lottizzazione con il Comune di Aprilia per la realizzazione del villaggio turistico "APRILIA EUR", contenente ancheil relativo vincolo edilizio, il tutto con rogito per Notaio V. Valente di Aprilia del 19,06.1990 rep. n° 57767. L'evoluzione normativa prima citata ha determinato la realizzazione del complesso edilizio "APRILIA EUR", tra cui l'immobile oggetto della presente esecuzione; la citata convenzione non risulta rispettata in quanto non sono stati eseguiti a tutt'oggi i principali servizi pubblici essenziali per le residenze. Non risultano varianti urbanistiche adottate od approvate nel recente periodo dal Comune di Aprilia per il citato complesso residenziale "APRILIA EUR". La Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi (adottata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 8 del 22.03.2005 e approvata con deliberazione Giunta Regionale 21 dicembre 2012, n. 622 e presa d'atto con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 05/03/2013) non ha apportato variazioni in quanto l'area è stata esclusa dalla stessa.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 489/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Traversa di via Bacchiglione,snc, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 813, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	284,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si presenta complessivamente in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per gli ambienti interni e per le facciate esterne: fenomeni tutti riconducibili a infiltrazioni e condensa.Le condizioni statiche e strutturali non risultano compromesse. Va poi sottolineato che mancano le principali reti di urbanizzazione primaria (rete fognaria, rete idrica e rete gas metano, che erano a carico del Consorzio di Aprilia Eur).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile, tipologia villetta a schiera, destinato a civile abitazione,di proprietà dell'esecutato facente parte di un più ampio gruppo di villette a schiera, : è disposto su un piano fuori terra e piano seminterrato, con copertura in parte a terrazzo accessibile da scale esterne e in parte inclinata ad una falda nel prospetto principale. Il seminterrato si trova nello stato rustico destinato per essere un autorimessa accessibile da rampa esterna oppure da una scala interna rifinita in marmo nei suoi vari elementi che la collega al piano terra costituito da un soggiorno pranzo collegato con cucina, cameretta e mediante un disimpegno conduce a due bagni e due camere. E' presente inoltre una scala esterna per accedere alla terrazza calpestabile costituente il piano primo della villa. E' presente un giardino di pertinenza con muretti divisori dalle proprietà confinanti. E' inserito in un contesto residenziale periferico parzialmente urbanizzato, con ingresso prospiciente su traversa di via Bacchiglione,(traversa di via Genio Civile, quest'ultima collegante le due arterie extraurbane, SR Nettunense e SS Pontina).		
<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 VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 26/07/2005  
Reg. gen. 24365 - Reg. part. 7218  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di XXXXXXXX.  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: POCATERRA LUIGI  
N° repertorio: 48990/14821

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 25/09/2008  
Reg. gen. 26847 - Reg. part. 16198  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX.  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA il 07/12/2017  
Reg. gen. 27306 - Reg. part. 19426  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXX.  
Contro XXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

