
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fanti Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 29/02/2024, il sottoscritto Arch. Fanti Renzo, con studio in Via Priverno, 51 - 04100 - Latina (LT), email arch.fantirengo@libero.it, PEC arch.fantirengo@pec.it, Tel. 328 0021324, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 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) - VIA DELLE CAMPANULE 15, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

EDIFICIO TIPOLOGIA VILLETTA, EDIFICATO SENZA TITOLO EDILIZIO E SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 52 /2001, COMPOSTO DA UN PIANO S1 CON SOGGIORNO, CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO, UN PIANO RIALZATO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CAMERA, VANO SCALA BAGNO E PORTICO, PIANO PRIMO COMPOSTO DA TERRAZZO E DUE CAMERE DA LETTO. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE TETTOIE NON AUTRIZZATE E NON PRESENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI CONCESSIONATI.

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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA DELLE CAMPANULE 15, piano S1-T-1

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)

L'ESECUTATO RISULTA LIBERO.

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON ALTRA PROPRIETA EDILIZIA, A SUD CON CONFINE DI STESSA PROPRIETA IN QUANTO TRATTASI DI GIARDINO PERTINENZIALE, AD EST CON IMMOBILE EDILIZIO DI PROPRIETA' DEL SIG. RONCI, AD OVEST CON VIABILITA' DI ACCESSO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,55 mq	38,60 mq	0,45	24,46 mq	2,50 m	S1
Abitazione	34,67 mq	41,46 mq	0,45	18,66 mq	2,50 m	T
Abitazione	18,73 mq	24,91 mq	0,45	11,21 mq	2,50 m	1
Terrazza	15,22 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Magazzino	11,24 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	2,50 m	S1
Magazzino	1,73 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,86 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2000 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 151, Sub. 2 Categoria A2 Graffato 1
Dal 19/07/2004 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 151, Sub. 2 Categoria A2 Graffato 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	151	2		A2	2	6	104 mq	511,29 €	S1-T-1	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IN SEGUITO AD APPROFONDITA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE CARTACEA E DA ATTENTO SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN LOCO, SI RISCONTRA UNA NON CORRISPONDENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO CON LE RELATIVE PLANIMETRIE CATASTALI. PERTANTO LO STATO DEI LUOGHI PRESENTA DIVERSE DIFFORMITA' COME DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTE:

PIANO S1 SI RISCONTRA LA PRESENZA DI UNA TETTOIA CIRCOSTANTE L'ABITAZIONE, TRAMEZZATURA DEL LOCALE WC NON PRESENTE E NELLA ZONA RIPOSTIGLIO VI E' LA PRESENZA DI UN BAGNO;

PIANO TERRA SI RISCONTRA UNA TETTOIA LATERALE, LA SCALA INTERNA DI ACCESSO TRA IL PIANO S1 E TERRA RISULTA CHIUSA.

DIVERSAMENTE IL PIANO PRIMO RISULTA CONFORME ALLA DA PLANIMETRA CATASTALE.

PATTI

NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI OCCUPATO DALL'ESECUTATO ED IN MEDIOCRE STATO MANUTENTIVO.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA INSERITO IN UN CONTESTO CONDOMINIALE E NON CONDIVIDE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE PIGNORATO, PUR ESSENDO AGIBILE, SI PRESENTA IN MEDIOCRE STATO MANUTENTIVO. GLI IMPIANTI NON SONO CORRISPONDENTI ALLA NORMATIVA VIGENTE, GLI INFISSI NON SONO DI MATERIALI IDONEI, LA STRUTTURA VERTICALE E' IN MURATURA PORTANTE, I SOLAI SONO IN LATERO CEMENTO. LA COPERTURA RISULTA IN TEGOLE, IL RIVESTIMENTO ESTERNO DELL'IMMOBILE E' INTONACO CIVILE, LE PARETI INTERNE RISULTANO CON ABBONDANTI ZONE DA RIPRISTINARE MEDIANTE INTONACO E PITTURAZIONI. LE PAVIMENTAZIONI INTERNE RISULTANO IN CERAMICA/ COTTO DI VECCHIA MANIFATTURA, LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA RISULTA IN CEMENTO GREZZO. LA SCALA INTERNA IN FERRO, ZONA PERTINZIALE A GIARDINO PRIVATO IN DISCRETE CONDIZIONI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PALETSRINA il 28/07/2004
Reg. gen. 22173 - Reg. part. 5426
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00

Rogante: BOCCA LOREDANA
Data: 19/07/2004
N° repertorio: 10683
N° raccolta: 6678
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 13/03/2023

Reg. gen. 7197 - Reg. part. 4732

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

NON E' PRESENTE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, MA L'UBICAZIONE RISULTEREBBE INDIVIDUATA NELLA ZONA AGRICOLA DEL P.R.G. DEL COMUNE DI APRILIA, EVENTUALMENTE RIORDINATA CON LEGGE 28 REGIONALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

DA UN ESAME EFFETTUTATO E DALLA DOCUMENTAZIONE REPERITA, L'EDIFICIO RISULTA IN POSSESSO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.52/2001 RILASCIATA DAL COMUNE DI APRILIA IN DATA 02.MARZO 2001.

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.

IN SEGUITO AD ATTENTO ESAME DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO, QUEST'UTLIMO E' STATO EDIFICATO SENZA TITOLO EDILIZIO MA SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 52 /2001. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN PIANO S1 CON SOGGIORNO, CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO, UN PIANO RIALZATO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CAMERA, VANO SCALA BAGNO E PORTICO, PIANO

PRIMO COMPOSTA DA TERRAZZO E DUE CAMERE DA LETTO. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE TETTOIE NON AUTRIZZATE E NON PRESENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI CONCESSIONATI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, 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, 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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA DELLE CAMPANULE 15, piano S1-T-1
EDIFICIO TIPOLOGIA VILLETTA, EDIFICATO SENZA TITOLO EDILIZIO E SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 52 /2001, COMPOSTO DA UN PIANO S1 CON SOGGIORNO, CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO, UN PIANO RIALZATO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CAMERA, VANO SCALA BAGNO E PORTICO, PIANO PRIMO COMPOSTO DA TERRAZZO E DUE CAMERE DA LETTO. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE TETTOIE NON AUTRIZZATE E NON PRESENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI CONCESSIONATI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 151, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.348,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - VIA DELLE CAMPANULE 15, piano S1-T-1	61,86 mq	1.800,00 €/mq	€ 111.348,00	100,00%	€ 111.348,00
				Valore di stima:	€ 111.348,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IN SEGUITO AD ATTENTO ESAME DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO, QUEST'UTLIMO E' STATO EDIFICATO SENZA TITOLO EDILIZIO MA SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 52 /2001. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN PIANO S1 CON SOGGIORNO, CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO, UN PIANO RIALZATO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CAMERA, VANO SCALA BAGNO E PORTICO, PIANO PRIMO COMPOSTA DA TERRAZZO E DUE CAMERE DA LETTO. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE TETTOIE NON AUTRIZZATE E NON PRESENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI CONCESSIONATI.

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.

Latina, li 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fanti Renzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Atto di provenienza - Atti di compravendita
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Copia invio alle parti della perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA DELLE CAMPANULE 15, piano S1-T-1
EDIFICIO TIPOLOGIA VILLETTA, EDIFICATO SENZA TITOLO EDILIZIO E SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 52 /2001, COMPOSTO DA UN PIANO S1 CON SOGGIORNO, CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO, UN PIANO RIALZATO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CAMERA, VANO SCALA BAGNO E PORTICO, PIANO PRIMO COMPOSTO DA TERRAZZO E DUE CAMERE DA LETTO. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE TETTOIE NON AUTTRIZZATE E NON PRESENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI CONCESSIONATI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 151, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NON E' PRESENTE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, MA L'UBICAZIONE RISULTEREBBE INDIVIDUATA NELLA ZONA AGRICOLA DEL P.R.G. DEL COMUNE DI APRILIA, EVENTALMENTE RIORDINATA CON LEGGE 28 REGIONALE.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA DELLE CAMPANULE 15, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 151, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1	Superficie	61,86 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI OCCUPATO DALL'ESECUTATO ED IN MEDIOCRE STATO MANUTENTIVO.		
Descrizione:	EDIFICIO TIPOLOGIA VILLETTA, EDIFICATO SENZA TITOLO EDILIZIO E SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 52 /2001, COMPOSTO DA UN PIANO S1 CON SOGGIORNO, CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO, UN PIANO RIALZATO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CAMERA, VANO SCALA BAGNO E PORTICO, PIANO PRIMO COMPOSTO DA TERRAZZO E DUE CAMERE DA LETTO. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE TETTOIE NON AUTRIZZATE E NON PRESENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI CONCESSIONATI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PALETSRINA il 28/07/2004
Reg. gen. 22173 - Reg. part. 5426
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: BOCCA LOREDANA
Data: 19/07/2004
N° repertorio: 10683
N° raccolta: 6678
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 13/03/2023
Reg. gen. 7197 - Reg. part. 4732
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****