

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenza Giambattista, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.292,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 20/04/2023, il sottoscritto Arch. Valenza Giambattista, con studio in Via Isonzo, 14 - 04011 - Aprilia (LT), email vale\_dea@yahoo.it, PEC giambattista.valenza@archiworldpec.it, Tel. 347 8917592, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 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 FALTERONA, 1, piano PT e P1°

## DESCRIZIONE

---

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

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.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ALABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA", IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24 E LA CHIUSURA DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO DI MQ. 6,25. SULLA CORTE ESCLUSIVA SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 ED IN PARTICOLARE UN MANUFATTO AD USO FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DOMENZIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A POLLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON SANABILI.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA FALTERONA, 1, piano PT e P1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza ad Atto di compravendita per Notar Fabio Ricci in Aprilia del 24.03.2015 Rep. 26104 Racc. 7318 per averlo acquisito dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai quali era pervenuto giusta Atto di compravendita per Notar Arcangelo Russo in Albano Laziale del 26.05.1979 Rep. 7541 Racc. 6273.

## CONFINI

---

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG E CONFINANTE CON VIA FALTERONA A SUD, PARTICELLA 76 A NORD E PARTICELLA 468 AD EST ED OVEST.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
ABITAZIONE	77,39 mq	86,90 mq	1	86,90 mq	3,05 m	PRIMO
Box	20,79 mq	23,20 mq	0,50	11,60 mq	2,20 m	TERRA
Cantina	86,54 mq	101,90 mq	0,50	50,95 mq	3,00 m	TERRA
Loggia	6,25 mq	6,25 mq	0,40	2,50 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza	26,99 mq	26,99 mq	0,15	3,77 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,72 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ALABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA"; IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24 E LA CHIUSURA DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO DI MQ. 6,25. SULLA CORTE ESCLUSIVA SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 OVVERO UN MANUFATTO AD USO FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DIMENSIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A POLLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON SANABILI.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>24/03/2015</b> al <b>15/06/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 382, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 51.129,00 Piano TERRA E PRIMO

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON

TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	382	3		A7	1	5.5	143 mq	511,29 €	PIANO TERRA E PRIMO	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	382						001200 mq				

### Corrispondenza catastale

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ALABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA", IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24.

SULLA CORTE DEL FABBRICATO SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 ED IN PARTICOLARE UN FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DIMENSIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A POLLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON CENSITI IN NCEU DEL COMUNE DI

APRILIA E NON SANABILI.

## PRECISAZIONI

---

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA STATO DEI LUOGHI ED ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07/07/2011, IN PARTICOLARE SI RICONTRA IL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRA, TRASFORMATO IN ABITAZIONE, DELLA CHIUSURA DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO E NELLA PRESENZA SUL CONFINE CON LA P.LLA 76 DI ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO E TETTOIE PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO E NON SANABILI.

## PATTI

---

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ALABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA", IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24.

SULLA CORTE DEL FABBRICATO SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 ED IN PARTICOLARE UN MANUFATTO AD USO FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DOMENSIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A POLLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON CENSITI IN NCEU DEL COMUNE DI APRILIA E NON SANABILI.

## STATO CONSERVATIVO

---

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

L'IMMOBILE RISULTA ABITATO ED IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE

## PARTI COMUNI

---

L'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA NE' INSERITO IN CONTESTO CONDOMINIALE NE' AVENTI PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

L'IMMOBILE RISULTA ABITATO ED IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE, AD ESSO SI ACCEDE DA VIA FALTERONA ATTRAVERSO UN COMODO CANCELLO.

LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA STRUTTURA DEL FABBRICATO SONO DESUMIBILI DAL CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA PRESENTE ALL'INTERNO DEL FASCICOLO EDILIZIO RELATIVO ALL'ISTANZA DI CONDONO LEGGE 47/85 PROT. 876 DEL 24.01.1986 E L.R. 12/04 PROT. 55984 DEL 07.12.2004 PER LE QUALI E' STATO RILASCIATO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 NONCHE' DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

DALLA PREDETTA DOCUMENTAZIONE SI VIENE A CONOSCENZA CHE IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO PRESUMIBILMENTE TRA L'ANNO 1981 E L'ANNO 1982. LE FONDAZIONI SAREBBERO IN GETTO DI CALCESTRUZZO CON SOVRASTANTE CORDOLO DI COLLEGAMENTO IN CALCESTRUZZO ARMATO. LE MURATURE SONO IN BLOCCHI DI TUFO AL PIANO TERRA ED AL PIANO PRIMO. LE STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO INTERESSANO I SOLAI, CORDOLI A LIVELLO, PIATTABANDE DI PORTE E FINESTRE, I SOLAI SONO IN TRAVETTI DI CEMENTO E PIGNATTE.

IL TETTO E' A DOPPIA FALDA IN LATEROCEMENTO COPERTO CON TEGOLE, PARETI RIVESTITE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATE, SCALE IN MURATURA RIVESTITE IN TRAVERTINO.

LA PAVIMENTAZIONE AL PIANO TERRENO E' PARTE A RUSTICO PARTE IN CERAMICA ED AL PIANO PRIMO IN CERAMICA.

GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO A DOPPIO VETRO CON PERSIANE ANTINTRUSIONE E PORTONE D'ACCESSO E' IN LEGNO.

L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO NON CERTIFICATO, DI IMPIANTO TERMICO CON CALDAIA A GAS ALIMENTATO DA BOMBOLE PER USO DOMESTICO.

L'ADDUZIONE IDRICA AVVIENE A MEZZO DI UN POZZO ARTESIANO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

OCCUPATO DAGLI ESECUTATI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1979 al 23/03/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ARCANGELO RUSSO	04/05/1979	7541	6273
		<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 24/03/2015 al 19/07/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
RICCI FABIO	24/03/2015			26104	7318
<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>

DALLE RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI IPOTECARI SI EVIDENZIANO I SEGUENTI GRAVAMI:  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE TRASCritto IL 19/07/2022 AI NN. 20097/14895 GENERATO DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 15.06.2022 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LATINA REP. 2702 A FAVORE DELLA BANCA MONTE PASCHI DI SIENA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da VERBALE DI PIGNORAM  
Iscritto a LATINA il 19/07/2022  
Reg. gen. 20097 - Reg. part. 14895  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

ZONA AGRICOLA DEL COMUNE COME DA PRG DEL 10.10.1973

## 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.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA".

ANNO DI COSTRUZIONE 1981-1982 DEDOTTO DA DOCUMENTAZIONE PRESENTE ALL'INTERNO DEL FASCICOLO EDILIZIO.

### *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.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ALABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA", IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24 E LA CHIUSURA DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO DI MQ. 6,25. SULLA CORTE DEL FABBRICATO SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 ED IN PARTICOLARE UN MANUFATTO AD USO FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DOMENZIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A POLLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON SANABILI.

## 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, 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** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA FALTERONA, 1, piano PT e P1°  
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 382, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 382

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

Valore di stima del bene: € 171.292,00

LA PRESENTE STIMA SI RIFERISCE ALLA CONDIZIONE URBANISTICA IN CUI TROVASI L'IMMOBILE "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA" REALIZZATO IN ZONA AGRICOLA ED E' GENERATA OLTRE CHE DALLE CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA CARATTERIZZATA DA EDILIZIA SPONTANEA CON INDICI DI FABBRICABILITÀ CONTENUTI ANCHE DAL FATTO CHE LA SUPERFICIE DEL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO NON RAGGIUNGE L'UNITÀ AZIENDALE MINIMA NON CONSENTENDO NESSUN TIPO DI EDIFICAZIONE.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITÀ TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA", IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24 E CHIUSA LA LOGGIA AL PIANO PRIMO DI MQ. 6,25.

SULLA CORTE DEL FABBRICATO SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 ED IN PARTICOLARE UN MANUFATTO AD USO FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DIMENSIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A PELLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO

PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON SANABILI.

PERTANTO DOVRANNO ESSERE PRESI IN CONSIDERAZIONE DALL'AGGIUDICATARIO GLI ONERI DERIVANTI DALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO IN DISCARICA DEI PREDETTI PICCOLI FABBRICATI ACCESSORI E DAL RIPRISTINO ALL'USO MAGAZZINO DI PARTE DEL PIANO TERRENO E DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO VALUTABILI CON UN COSTO NON INFERIORE AD € 15.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - VIA FALTERONA, 1, piano PT e P1°	155,72 mq	1.100,00 €/mq	€ 171.292,00	100,00%	€ 171.292,00
				Valore di stima:	€ 171.292,00

Valore di stima: € 171.292,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 156.292,00**

NELLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE DOVRANNO COMUNQUE ESSERE PRESI IN CONSIDERAZIONE DALL'AGGIUDICATARIO GLI ONERI DERIVANTI DALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO IN DISCARICA DEI PICCOLI FABBRICATI ACCESSORI NON SANATI E NON SANABILI, E DAL RIPRISTINO ALL'USO MAGAZZINO DI PARTE DEL PIANO TERRENO E DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO VALUTABILI CON UN COSTO NON INFERIORE AD € 15.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI SONO RICONTRATE ALCUNE DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO NELL'ALABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 DEL 07.07.2011 RILASCIATO PER "FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE

LIVELLI COSTITUITO DA LOCALE-MAGAZZINO, CON CANTINA E WC, E DA LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA E DA UN'ABITAZIONE, CON TERRAZZO A LIVELLO, AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA"; IN PARTICOLARE RISULTA TRASFORMATA IN USO ABITATIVO UNA PORZIONE DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRENO PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49,24 E LA CHIUSURA DELLA LOGGIA AL PIANO PRIMO DI MQ. 6,25. SULLA CORTE ESCLUSIVA SONO PRESENTI INOLTRE ALCUNI PICCOLI FABBRICATI NON PRESENTI NEL PREDETTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 OVVERO UN MANUFATTO AD USO FORNO CON ANTISTANTE TETTOIA CON DIMENSIONI DI CIRCA m. 3,40 x 3,40 ED ALCUNI PICCOLI LOCALI DEPOSITO DESTINATI A POLLAIO E RICOVERO ANIMALI, UBICATI AL RIDOSSO DEL CONFINE NORD DEL LOTTO PER COMPLESSIVI CIRCA MQ. 20,00 NON SANABILI.

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 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Valenza Giambattista

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - FOTO 1-2 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 3-4 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 5-6 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 7-8 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 9-10 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO 11-12 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA FG 19 P.LLA 382 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA FG 19 P.LLA SUB 3 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA TERRENI FG 19 P.LLA 382
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VSURA FG 19 P.LLA 382 SUB 3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 172/2011 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ACQUISTO NOTAR FABIO RICCI DEL 24.03.2015 REP. 26104 RACC. 7318 (Aggiornamento al 01/02/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO TRASCRIZIONI (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO IDONIETA' STATICA CONDONO (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ Altri allegati - STRALCIO PLAN. GENERALE PERMESSO 172/2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO PIANTE PERMESSO 172/2011 (Aggiornamento al 01/02/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA FALTERONA, 1, piano PT e P1°  
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE  
MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA  
UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA,  
EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA  
DEL VIGENTE PRG.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 382, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 19, Part.  
382  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA DEL COMUNE COME DA PRG DEL 10.10.1973

**Prezzo base d'asta: € 156.292,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.292,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - VIA FALTERONA, 1, piano PT e P1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 382, Sub. 3, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 382	<b>Superficie</b>	155,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG. L'IMMOBILE RISULTA ABITATO ED IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE		
<b>Descrizione:</b>	FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI, COSTITUITO DA LOCALE MAGAZZINO CON CANTINA, WC ED ADIACENTE LOCALE GARAGE AL PIANO TERRENO E DA UN'ABITAZIONE CON TERRAZZO A LIVELLO AL PIANO PRIMO COLLEGATI DA SCALA ESTERNA, EDIFICATO SU LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1200 RICADENTE IN ZONA AGRICOLA DEL VIGENTE PRG.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI **** Omissis ****		