
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	10
Dati Catastali	11

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	14

Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	20
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2022 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.462,50	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	26

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo
..... 26

INCARICO

In data 24/08/2023, il sottoscritto _____, con studio _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2023 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 Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Il cespite di cui trattasi, consistente in un villino unifamiliare con annessa area cortilizia di circa 1.933 mq., è ubicato in località Fossignano, via Platani n. 5 già via Aniene 37, all'interno di un'ampia lottizzazione urbanizzata sorta spontaneamente in zona periferica rispetto al centro urbano di Aprilia tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80 con costruzioni perlopiù mono familiari a destinazione residenziale.

Detto villino attualmente si dispone su due piani fuori terra per altrettante distinte unità residenziali.

L'appartamento posto al piano terra consta di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tettoia.

Nella consistenza dell'immobile si è tenuto conto anche del piccolo vano posto al primo piano già adibito a centrale termica, catastalmente facente parte dell'appartamento del piano terra (sub. 4), attualmente inglobato nell'appartamento realizzato abusivamente oggetto di demolizione.

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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Il bene di cui trattasi è rappresentato dal lastrico solare sito al primo piano del villino unifamiliare edificato in Aprilia, località Fossignano, Platani n. 5 già via Aniene 37.

All'atto del sopralluogo l'Esperto accertava che detto lastrico solare è stato trasformato in appartamento, autonomo rispetto a quello relazionato del piano terra, mediante lavori di sopraelevazione eseguita abusivamente senza il prescritto titolo abilitativo.

Ritenuto che detto intervento edificativo non è suscettibile di sanatoria edilizia, si prevede la totale demolizione di quanto edificato con il ripristino dello stato quo ante, che prevedeva l'accesso al lastrico solare mediante una scala interna che dipartiva dal soggiorno dell'appartamento posto al piano terra, il tutto nello stato e consistenza legittimata con il rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010.

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 Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile del 06.12.2022 a firma della _____ risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 28.10.2022.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile del 06.12.2022 a firma _____ risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 28.10.2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

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

-

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

-

Si evidenzia che all'atto dell'acquisto immobiliare del 04.06.2006, il debitore risultava essere di stato libero.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

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

-

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

-

Si evidenzia che all'atto dell'acquisto immobiliare del 04.06.2006, il debitore risultava essere di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Il villino nella sua interezza, ossia comprensiva della corte pertinenziale, confina con via Platani, particella 601, fosso demaniale, particella 682 salvo altri.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

In tema di confini il lastrico solare si affaccia per quattro lati su area di corte.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,23 mq	154,98 mq	1	154,98 mq	2,75 m	Terra
Tettoia	29,50 mq	29,50 mq	0,25	7,38 mq	2,60 m	Terra
Centrale Termica	2,50 mq	3,30 mq	0,15	0,49 mq	2,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				162,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	127,55 mq	127,55 mq	1	127,55 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				127,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1985 al 21/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 711, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 433,82 Piano Terra
Dal 22/07/2005 al 03/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 711, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 433,82 Piano Terra
Dal 04/04/2006 al 21/10/2010		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 711, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 433,82 Piano Terra
Dal 22/10/2010 al 25/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 711, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 433,82 Piano Terra

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2010 al 25/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 711, Sub. 5 Categoria F5, Cons. 129 mq Piano Primo

Si precisa che il lastrico solare è stato catastalmente costituito dall'odierno debitore a far data 22.10.2010. L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	711	4		A3	4	6 vani	165 mq	433,82 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella scheda di accatastamento presentata in data 22.10.2010.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a seguito della sopraelevazione con edificazione del lastrico solare, la scala interna che dipartiva dal soggiorno per giungere sul sovrastante lastrico solare e centrale termica, è stata chiusa e, con apertura di nuovo portoncino autonomo dall'esterno, lasciata a servizio del sovrastante appartamento edificato abusivamente oggetto di demolizione;
- l'altezza interna utile, pavimento-soffitto, dichiarata in metri 2,70, è stata misurata in metri 2,75;
- difformità toponomastica, in quanto risulta ancora in atti "via Aniene" variata in "via Platani".

Per l'aggiornamento catastale si rende necessario demolire l'appartamento realizzato al primo piano, chiudere il portoncino e riaprire la scala demolendo la chiusura realizzata nel soggiorno.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	711	5		F5		129 mq			Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato attuale dell'immobile e quanto descritto negli atti catastali.

Come innanzi relazionato la difformità riscontrata è rappresentata dall'avvenuta sopraelevazione del lastrico solare.

Per l'aggiornamento catastale si rende necessario demolire l'appartamento su di esso realizzato, chiudere il portoncino e riaprire la scala demolendo la chiusura realizzata nel soggiorno.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Si premette, per meglio riferire nel successivo link "Regolarità Edilizia", che viene omessa la descrizione e la stima dell'appartamento posto al primo piano in quanto edificato abusivamente, non suscettibile di sanatoria edilizia ed oggetto di demolizione, procedendo, quindi, nella valutazione del solo appartamento posto al piano terra con locale ex centrale termica al primo piano, del sovrastante lastrico solare e dei diritti e quote proporzionali vantati sulla corte pertinenziale.

Dall'attento esame dell'atto di pignoramento si evince che nella descrizione dell'immobile da pignorare oltre all'appartamento posto al piano terra (sub. 4 già sub. 2) ed al lastrico solare al primo piano (sub. 5 già sub. 2), si fa espresso riferimento anche al "garage posto al piano terra della superficie di mq. 38 circa..." mentre non figura nella nota di trascrizione del pignoramento così come nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore precedente.

Ne consegue quindi che, al momento, il garage non è gravato dal pignoramento per cui si procede, salvo un successivo intervento del creditore precedente di estendere detto pignoramento anche al garage identificato in catasto, sin dalla costituzione, con la particella 711 sub. 3.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Si premette, per meglio riferire nel successivo link "Regolarità Edilizia", che viene omessa la descrizione e la stima dell'appartamento edificato abusivamente, non suscettibile di sanatoria edilizia ed oggetto di demolizione, procedendo, quindi, nella descrizione e valutazione del solo ripristinando "lastrico solare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un ottimo stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Non è possibile allo stato attuale riferire lo stato conservativo del lastrico solare, in quanto trasformato con la relazionata sopraelevazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Non si ravvisano servitù apparenti, censi, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Non si ravvisano servitù apparenti, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Dall'accurata ricognizione eseguita durante il sopralluogo, l'Esperto ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive e finiture proprie dell'immobile:

- Struttura portante verticali del fabbricato: in muratura ordinaria e calcestruzzo armato;
- Solai interpiano: in latero cemento;
- Copertura: a tetto con falde disposte a schiena d'asino complete di manto di tegole;
- Facciate esterne del fabbricato: intonacate e tinteggiatura;
- Pareti interne : intonaci civili opportunamente tinteggiati con pareti della zona cucina e bagni

parzialmente maiolicate;

- Pavimentazione : in grès ceramicato;

- Porte: in legno, portoncino del tipo blindato;

- Infissi: in alluminio anodizzato con doppi vetri e persiane;

- Impianti presenti : impianto elettrico, adduzione idrica da acquedotto pubblico, fognario a mezzo di fossa imhoff, impianto di riscaldamento alimentazione con gpl dotato di radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Si omette la descrizione delle caratteristiche costruttive dell'appartamento al primo piano essendo oggetto di demolizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dai genitori dell'esecutato, apparentemente senza titolo opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

All'atto del sopralluogo il lastrico solare, o meglio l'appartamento in esso edificato, è nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1985 al 21/07/2005	-	Divisione a stralcio Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/1985	555541	14745
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	11/03/1985	3513	2851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2005 al 03/04/2006		Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	22/07/2005	3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina	27/07/2005	25431	12510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 25/03/2024	-	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2006	377817	3821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina	08/04/2006	12512	7059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 6	05/04/2006	1T-489	

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.

Il richiamato titolo di provenienza del debitore è stato acquisito dall'Esperto ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1985 al 21/07/2005		Divisione a stralcio Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/1985	555541	14745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	11/03/1985	3513	2851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2005 al 03/04/2006		Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	22/07/2005	3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina	27/07/2005	25431	12510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 25/03/2024		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2006	377817	3821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Latina	08/04/2006	12512	7059		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 6	05/04/2006	1T-489	

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.

Il richiamato titolo di provenienza del debitore è stato acquisito dall'Esperto ed allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBCATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 23/09/2011
Reg. gen. 22753 - Reg. part. 3756
Quota: 1/1
Importo: € 480.349,34
A favore di
Contro
Capitale: € 240.174,67

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 28/10/2022
Reg. gen. 28553 - Reg. part. 21376
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 23/09/2011
Reg. gen. 22753 - Reg. part. 3756
Quota: 1/1
Importo: € 480.349,34

Capitale: € 240.174,67

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 28/10/2022
Reg. gen. 28553 - Reg. part. 21376
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Aprilia, l'immobile ricade in zona E 1 e rientra nella Perimetrazione dei Nuclei Edilizi abusivi del Comune di Aprilia – Nucleo Fossignano.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Aprilia, l'immobile ricade in zona E 1 e rientra nella Perimetrazione dei Nuclei Edilizi abusivi del Comune di Aprilia – Nucleo Fossignano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato nella sua interezza, incluso il garage estraneo alla procedura e con esclusione dell'appartamento posto al primo piano, è stato edificato abusivamente e reso legittimo con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010 rilasciato dal Comune di Aprilia al debitore in data 16.11.2010.

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.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, come richiesto nei quesiti, ma non viene notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

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.

La regolarità edilizia del lastrico solare, così come legittimato con l'avvenuto rilascio del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010, può essere ripristinata mediante la demolizione di quanto in esso edificato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Non sono stati ravvisati 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, 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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo
Il cespite di cui trattasi, consistente in un villino unifamiliare con annessa area cortilizia di circa 1.933 mq., è ubicato in località Fossignano, via Platani n. 5 già via Aniene 37, all'interno di un'ampia lottizzazione urbanizzata sorta spontaneamente in zona periferica rispettytto al centro urbano di Aprilia tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80 con costruzioni perlopiù mono familiari ad indirizzo residenziale. Detto villino attualmente si dispone su due piani fuori terra per altrettante distinte unità residenziali. L'appartamento posto al piano terra consta di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tettoia. Nella consistenza dell'immobile si è

tenuto conto anche del piccolo vano posto al primo piano già adibito a centrale termica, catastalmente facente parte dell'appartamento del piano terra (sub. 4), attualmente inglobato nell'appartamento realizzato abusivamente oggetto di demolizione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 711, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 154.707,50

Il valore unitario innanzi trovato tiene conto anche dell'incidenza positiva apportata all'abitazione dalla quota dei diritti proporzionali spettanti sull'area di corte quale Bene Comune non Censibile ai subalterni 4 - 5 (appartamento al primo piano da demolire) e sub 3 (garage non sottoposto a pignoramento).

- Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo
 Il bene di cui trattasi è rappresentato dal lastrico solare sito al primo piano del villino unifamiliare edificato in Aprilia, località Fossignano, Platani n. 5 già via Aniene 37. All'atto del sopralluogo l'Esperto accertava che detto lastrico solare è stato trasformato in appartamento, autonomo rispetto a quello relazionao del piano terra, mediante lavori di sopraelevazione eseguita abusivamente senza il prescritto titolo abilitativo. Ritenuto che detto intervento edificativo non è suscettibile di sanatoria edilizia, si prevede la totale demolizione di quanto edificato con il ripristino dello stato quo ante, che prevedeva l'accesso al lastrico solare mediante una scala interna che dipartiva dal soggiorno dell'appartamento posto al piano terra, il tutto nello stato e consistenza legittimata con il rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 711, Sub. 5, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 12.755,00

Il valore unitario innanzi trovato tiene conto anche dell'incidenza positiva apportata al ripristinando lastrico solare dalla quota dei diritti proporzionali spettanti sull'area di corte quale Bene Comune non Censibile ai subalterni 4 (appartamento al piano terra), sub 5 (lastrico solare) e sub 3 (garage non sottoposto a pignoramento).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo	162,85 mq	950,00 €/mq	€ 154.707,50	100,00%	€ 154.707,50
Bene N° 2 - Lastrico solare Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo	127,55 mq	100,00 €/mq	€ 12.755,00	100,00%	€ 12.755,00
				Valore di stima:	€ 167.462,50

Valore di stima: € 167.462,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di demolizione riguardante le opere abusive non sanabili con ripristino dello stato quo ante (calcolo forfetario)	20.000,00	€

Valore finale di stima: € 147.462,50

Riguardo al deprezzamento di cui sopra, quantificato nella somma di € 20.000,00 occorrente per la demolizione del primo piano (compreso spese tecniche) per il ripristino del compendio immobiliare alla consistenza e conformità al rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010 del 16.11.2010, nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico indicato deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato (di € 20.000,00) può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

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.

Sermoneta, li 20/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Scheda di accatastamento appartamento sub. 4
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura catastale storica appartamento sub. 4
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica lastrico solare sub. 5
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione telematica ipocatastale del 28.03.2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica del compendio
- ✓ N° 10 Altri allegati – Notifica perizia immobiliari alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo
Il cespite di cui trattasi, consistente in un villino unifamiliare con annessa area cortilizia di circa 1.933 mq., è ubicato in località Fossignano, via Platani n. 5 già via Aniene 37, all'interno di un'ampia lottizzazione urbanizzata sorta spontaneamente in zona periferica rispetto al centro urbano di Aprilia tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80 con costruzioni perlopiù mono familiari a destinazione residenziale. Detto villino attualmente si dispone su due piani fuori terra per altrettante distinte unità residenziali. L'appartamento posto al piano terra consta di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tettoia. Nella consistenza dell'immobile si è tenuto conto anche del piccolo vano posto al primo piano già adibito a centrale termica, catastalmente facente parte dell'appartamento del piano terra (sub. 4), attualmente inglobato nell'appartamento realizzato abusivamente oggetto di demolizione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 711, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Aprilia, l'immobile ricade in zona E 1 e rientra nella Perimetrazione dei Nuclei Edilizi abusivi del Comune di Aprilia – Nucleo Fossignano.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo
Il bene di cui trattasi è rappresentato dal lastrico solare sito al primo piano del villino unifamiliare edificato in Aprilia, località Fossignano, Platani n. 5 già via Aniene 37. All'atto del sopralluogo l'Esperto accertava che detto lastrico solare è stato trasformato in appartamento, autonomo rispetto a quello relazionato del piano terra, mediante lavori di sopraelevazione eseguita abusivamente senza il prescritto titolo abilitativo. Ritenuto che detto intervento edificativo non è suscettibile di sanatoria edilizia, si prevede la totale demolizione di quanto edificato con il ripristino dello stato quo ante, che prevedeva l'accesso al lastrico solare mediante una scala interna che dipartiva dal soggiorno dell'appartamento posto al piano terra, il tutto nello stato e consistenza legittimata con il rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 711, Sub. 5, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Aprilia, l'immobile ricade in zona E 1 e rientra nella Perimetrazione dei Nuclei Edilizi abusivi del Comune di Aprilia – Nucleo Fossignano.

Prezzo base d'asta: € 147.462,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.462,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 711, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	162,85 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un ottimo stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Il cespite di cui trattasi, consistente in un villino unifamiliare con annessa area cortilizia di circa 1.933 mq., è ubicato in località Fossignano, via Platani n. 5 già via Aniene 37, all'interno di un'ampia lottizzazione urbanizzata sorta spontaneamente in zona periferica rispetto al centro urbano di Aprilia tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80 con costruzioni perlopiù mono familiari a destinazione residenziale. Detto villino attualmente si dispone su due piani fuori terra per altrettante distinte unità residenziali. L'appartamento posto al piano terra consta di ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e tettoia. Nella consistenza dell'immobile si è tenuto conto anche del piccolo vano posto al primo piano già adibito a centrale termica, catastalmente facente parte dell'appartamento del piano terra (sub. 4), attualmente inglobato nell'appartamento realizzato abusivamente oggetto di demolizione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Platani n. 5 già via Aniene n. 37, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 711, Sub. 5, Categoria F5	Superficie	127,55 mq
Stato conservativo:	Non è possibile allo stato attuale riferire lo stato conservativo del lastrico solare, in quanto trasformato con la relazionata sopraelevazione.		
Descrizione:	Il bene di cui trattasi è rappresentato dal lastrico solare sito al primo piano del villino unifamiliare edificato in Aprilia, località Fossignano, Platani n. 5 già via Aniene 37. All'atto del sopralluogo l'Esperto accertava che detto lastrico solare è stato trasformato in appartamento, autonomo rispetto a quello relazionato del piano terra, mediante lavori di sopraelevazione eseguita abusivamente senza il prescritto titolo abilitativo. Ritenuto che detto intervento edificativo non è suscettibile di sanatoria edilizia, si prevede la totale demolizione di quanto edificato con il ripristino dello stato quo ante, che prevedeva l'accesso al lastrico solare mediante una scala interna che dipartiva dal soggiorno		

	dell'appartamento posto al piano terra, il tutto nello stato e consistenza legittimata con il rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293/2010.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 23/09/2011
Reg. gen. 22753 - Reg. part. 3756
Quota: 1/1
Importo: € 480.349,34

Capitale: € 240.174,67

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 28/10/2022
Reg. gen. 28553 - Reg. part. 21376
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PLATANI N. 5 GIÀ VIA ANIENE N. 37, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 23/09/2011
Reg. gen. 22753 - Reg. part. 3756
Quota: 1/1
Importo: € 480.349,34

Capitale: € 240.174,67

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 28/10/2022
Reg. gen. 28553 - Reg. part. 21376
Quota: 1/1