
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balestrieri Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 189.710,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 30/12/2021, il sottoscritto Arch. Balestrieri Alessandro, con studio in Via Villa Petrarra, 21 - 04018 - Sezze (LT), email arch.balestrieri@alice.it, PEC alessandro.balestrieri@archiworldpec.it, Fax 0773 888 528, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2022 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 Amaseno, 35

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Aprilia, località Campo di Carne, alla via Amaseno n. 35, censito in catasto fabbricati al foglio 135, particella 256, sub 1-2 graffati.

Trattasi di una villetta di due piani fuori terra con corte esclusiva, composta di cucina, salone, camera da letto e bagno al piano terra, n. 4 camere da letto e bagno al piano primo. Al piano terra è presente un portico mentre al piano primo è presente un balcone a servizio di due camere.

La zona urbana in cui è sito il fabbricato è periferica, distante dal centro della città di Aprilia circa 10 Km. e circa 8 Km. dalla stazione ferroviaria. La zona non è servita da servizi.

Il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Amaseno, 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567, risultando presente certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocastale a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

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)

Nell'atto di provenienza dell'immobile, Trascrizione del 2007 al Reg. Part. 20667 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina, l'esecutato dichiara di essere allo stato civile nubile.

CONFINI

L'immobile confina con via Amaseno, via Mascarello e proprietà Minciotti, salvo altri e/o diversi confinanti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,46 mq	106,58 mq	1,00	106,58 mq	2,85 m	terra
Portico	26,65 mq	30,45 mq	0,30	9,22 mq	2,68 m	Terra
Abitazione	83,18 mq	106,58 mq	1,00	106,58 mq	2,65 m	Primo
Terrazza	23,98 mq	26,93 mq	0,15	4,04 mq	0,00 m	Primo
Giardino	750,00 mq	850,00 mq	0,18	153,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				379,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				379,42 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 256, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5
Dal 14/11/2007 al 20/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 256, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 220 mq Rendita € 1.054,86 Piano T-1 Graffato 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	256	1-2		A7	2	9,5	220 mq	1054,86 €	T-1	1-2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale estratta in copia non corrisponde allo stato attuale del fabbricato. Diversamente dallo stato rappresentato nella planimetria catastale sono state apportate modifiche all'immobile che ci occupa attraverso:

- 1) realizzazione di un solaio sul vano scala che collega il piano terra al piano primo delle dimensioni di circa mt. 2.50 * mt. 1.32, dove è allocato un piccolo bagno di altezza pari a mt. 2.10 (dotato di vasca da bagno e lavabo) a servizio di una camera da letto al secondo piano, a cui si accede attraverso n. 4 gradini;
- 2) chiusura delle aperture del portico al piano terra con laste di plexiglass e/o infissi in alluminio.

Le suddette modifiche, realizzate in assenza del necessario titolo edilizio abilitativo non sono sanabili ex art. 36 del DPR 380/01 poiché l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Le suddette opere devono essere demolite.

In considerazione della non sanabilità dell'intervento e a mente del disposto del G.E. di non procedere a variazione catastale qualora fossero necessari titoli abilitativi, il sottoscritto non ha dato corso ad alcuna aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, secondo comma c.p.c., visto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso del 15.07.2022 l'immobile risulta essere in uno stato di conservazione non ottimale, necessitando di vari interventi di manutenzione e ripristino.

In particolare le tinteggiature e gli intonaci interni, gli infissi del piano terra, il portone di ingresso e gli impianti privi di dichiarazione di conformità, necessitano di interventi manutentivi.

Le finiture interne, i rivestimenti, i pavimenti e gli infissi in legno tamburato sono risalenti e privi di qualità.

Le superfici intonacate delle pareti esterne sono prive di tinteggiatura e le copertine esterne necessitano di revisione.

Sono stati riscontrati ammaloramenti delle superfici interne del solaio di copertura derivanti da infiltrazioni pregresse e sono evidenti ammaloramenti del copriferro dei cornicioni.

Le aree esterne del giardino sono incolte.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si compone di piano terra e piano primo realizzati in muratura portante di blocchetti quadrati di tufo, con fondazione gravante su terreno di origine argillosa-sabbiosa, solai in laterocemento e copertura non coibentata a tetto formata da due falde con tegole.

L'altezza utile interna è pari a circa mt. 2.85 misurata dal pavimento al soffitto del piano terra mentre quella media del piano primo è pari a circa mt. $2.65 = (3.15+2.15)/2$.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, rivestite fino all'altezza di circa mt. 2.00 nei bagni e nella cucina con mattonelle in ceramica. Lo stato di conservazione delle pareti interne necessita di manutenzione. Le pavimentazioni interne in ceramica e i rivestimenti sono variegati tra le diverse stanze e datati.

Le pareti esterne sono intonacate ma prive di tinteggiatura.

Il portone di entrata è in metallo a luce con vetro singolo, gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo al piano terra, in PVC con vetrocamera al piano primo, tutti dotati di tapparelle

esterne in PVC con cassonetto non isolato. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

La scala che collega il piano terra al piano primo è in muratura.

L'immobile è privo di impianto termico al piano terra, dove è presente un camino a legna. Al piano primo è installata una stufa a legna e sono presenti canalizzazioni a vista di un impianto di condizionamento non funzionante e privo di attestazione di conformità. Non sono presenti i libretti delle macchine poste sulla parete esterna, che non identificabili.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrici.

L'impianto elettrico è realizzato e infilato sottotraccia (non è stato possibile verificare la sezione dei cavi), con quadro magnetotermico con due interruttori e salvavita. L'impianto elettrico è privo di dichiarazione di conformità.

L'immobile pignorato è dotato di giardino esclusivo, recintato con accesso da cancello metallico. Al piano terra è presente un porticato collegato con il salone, mentre al piano primo è presente un terrazzo al servizio di due camere da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dal suo convivente **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dalla nipote **** Omissis **** come dichiarato dall'esecutata nel corso dell'accesso e risultante dal certificato contestuale di stato di famiglia e residenza in atti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1974	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varcasia Francesco di Roma	30/09/1974	80844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	07/10/1974		13558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	15/10/1974	12634			
Dal 14/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Vitiello Francesco di Leonessa (RI)	14/11/2007	2702	1484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	26/11/2007	40408	20667
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Non è stata riscontrata la presenza di atti successivi alla data del pignoramento.

L'atto di provenienza non risulta essere stato depositato e verrà inserito come allegato alla presente stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Latina il 26/11/2007
Reg. gen. 40409 - Reg. part. 12525
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Vitiello Francesco di Leonessa (RI)
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 2703
N° raccolta: 1485
- **Ipoteca Conc./Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto
Iscritto a Latina il 06/12/2016

Reg. gen. 25860 - Reg. part. 4382

Importo: € 50.306,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro titolo

Iscritto a Latina il 06/12/2016

Reg. gen. 25864 - Reg. part. 4385

Importo: € 62.514,36

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 01/04/2014

Reg. gen. 7764 - Reg. part. 5882

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Aprilia in data 11/07/2022 prot. n.67910, rilasciato con Reg. nr.0074163/2022 del 01/08/2022 nel quale si attesta:

Che il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 135, part.lla n. 256, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

Vincoli insistenti sulle aree:

Rischio incidente rilevante elenco degli stabilimenti industriali (art. 8 decreto legislativo 334/1999 s.m.i). Che il lotto è interessato dalle aree a rischio incidente rilevante 2° raggio di impatto di cui alla D.C.C. n.35 del 31/07/2019, (Elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999. ABBVIE S.P.A.- 3° Raggio di Impatto: 6 Km di raggio dal centro dello Stabilimento);

Presenza "USI CIVICI" come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240 (disciplinati dalla Legge n.168 del 20/11/2017):

Che l'area relativa ai lotti di terreno in oggetto non è gravata da diritti di uso civico.

Inoltre:

Che rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

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.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Aprilia risulta assentito in data 13/07/2007 il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 308/2007, rilasciato ai sig.ri **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis **** e **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****, giusta istanza prot. n. 3337 del 22/03/1986 e successiva richiesta di riesame prot. n. 25519 del 25/05/2007, relativo alla realizzazione di "fabbricato per civile abitazione unifamiliare su due livelli, ai piani terra con portico, e primo con solaio di copertura sovrastante il portico utilizzato a terrazzo".

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.

Successivamente all'accesso del 15/07/2022 si è potuto accertare che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione conseguita: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 308/2007.

In particolare sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo:

- 1) solaio posato nel vano scala che collega il piano terra al piano primo delle dimensioni di circa mt. 2.50 * mt. 1.32, dove è allocato un piccolo bagno di altezza pari a mt. 2.10 (dotato di vasca da bagno e lavabo) a servizio di una camera da letto al secondo piano, a cui si accede attraverso n. 4 gradini;
- 2) chiusura del portico al piano terra con laste di plexiglass e/o infissi in alluminio.

E' stato realizzato altresì in assenza di titolo edilizio un manufatto di circa 10 mq. a ridosso dell'entrata al lotto.

Le suddette modifiche, realizzate in assenza del necessario titolo edilizio abilitativo non sono sanabili ex art. 36 del DPR 380/01 poiché l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Le suddette opere devono essere demolite.

L'adeguamento degli impianti privi di dichiarazione di conformità comporta una spesa stimata di circa euro 15000, comunque già contenuta nella stima complessiva del bene.

In particolare può essere stimata una spesa di euro 3000 per la revisione dell'impianto elettrico; di euro 6000 per la realizzazione dell'impianto termico; di euro 6000 per il rifacimento degli impianti idraulici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un unico lotto dei beni pignorati il cui valore commerciale 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 Amaseno, 35

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Aprilia, località Campo di Carne, alla via Amaseno n. 35, censito in catasto fabbricati al foglio 135, particella 256, sub 1-2 graffati. Trattasi di una villetta di due piani fuori terra con corte esclusiva, composta di cucina, salone, camera da letto e bagno al piano terra, n. 4 camere da letto e bagno al piano primo. Al piano terra è presente un portico mentre al piano primo è presente un balcone a servizio di due camere. La zona urbana in cui è sito il fabbricato è periferica, distante dal centro della città di Aprilia circa 10 Km. e circa 8 Km. dalla stazione ferroviaria. La zona non è servita da servizi. Il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 256, Sub. 1-2, Categoria A7, Graffato 1-2

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

Valore di stima del bene: € 189.710,00

L'immobile oggetto di stima è costituito da un villino di due piani fuori terra con corte esclusiva, ubicato in Comune di Aprilia, via Amaseno n. 35, identificato al catasto fabbricati al foglio 135, particella 256, sub. 1 e 2 graffati.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto diretto con altri beni simili o ritenuti assimilabili.

Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di beni con caratteristiche similari e all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando gli operatori immobiliari operanti nella zona di interesse e verificando le informazioni pubblicate su siti specializzati in annunci immobiliari.

Contestualmente, non avendo a disposizione sufficienti immobili da comparare con quello oggetto di valutazione, si è provveduto a rilevare i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso Osservatorio del Mercato Immobiliare per poter determinare i dati rilevanti necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Al fine di accertare il valore sono state assunte tutte le informazioni necessarie quali: ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato d'uso alla data attuale, qualità delle finiture, dotazione di impianti, livello manutentivo complessivo, esposizione etc.

Successivamente sono state valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimarne il più probabile valore di mercato, tenuto conto delle peculiarità dell'immobile da stimare.

Le quotazioni OMI disponibili riferite all'anno 2021 secondo semestre, per la zona suburbana Campo di Carne (Parte) - Via del Genio Civile (Parte) per la tipologia Ville e Villini con stato conservativo normale indica un valore di mercato compreso tra un minimo di 1200 euro/mq. e un massimo di 1750 euro/mq. Altre indagini condotte attraverso la consultazione di agenzie immobiliari della zona e di siti specializzati indicano per la stessa tipologia di immobile e nella stessa zona di indagine, valori medi di 1000 euro/mq.

Tenuto conto delle peculiarità estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, in particolar modo dello stato conservativo dello stesso, sono stati considerati i costi medi pari a 500 euro/mq. per una ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero, finalizzata a garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi non strutturali e la sostituzione degli infissi e degli impianti.

In conclusione, nella valutazione è possibile adottare un parametro di valore unitario pari 500 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Amaseno, 35	379,42 mq	500,00 €/mq	€ 189.710,00	100,00%	€ 189.710,00
				Valore di stima:	€ 189.710,00

Valore di stima: € 189.710,00

Valore finale di stima: € 189.710,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Sezze, li 04/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balestrieri Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione del 26.11.2007 re. part. 20667 (Aggiornamento al 26/07/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione rilievo del 15/07/2022 (Aggiornamento al 15/07/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in sanatoria n. 308/2007 (Aggiornamento al 13/07/2007)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale piano primo e secondo f. 135, part. 256, sub. 2 (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli da cancellare (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 15/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 04/08/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Amaseno, 35
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Aprilia, località Campo di Carne, alla via Amaseno n. 35, censito in catasto fabbricati al foglio 135, particella 256, sub 1-2 graffati. Trattasi di una villetta di due piani fuori terra con corte esclusiva, composta di cucina, salone, camera da letto e bagno al piano terra, n. 4 camere da letto e bagno al piano primo. Al piano terra è presente un portico mentre al piano primo è presente un balcone a servizio di due camere. La zona urbana in cui è sito il fabbricato è periferica, distante dal centro della città di Aprilia circa 10 Km. e circa 8 Km. dalla stazione ferroviaria. La zona non è servita da servizi. Il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 256, Sub. 1-2, Categoria A7, Graffato 1-2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Aprilia in data 11/07/2022 prot. n.67910, rilasciato con Reg. nr.0074163/2022 del 01/08/2022 nel quale si attesta: Che il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 135, part.la n. 256, di cui all' allegata planimetria catastale, contornato in giallo, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; Vincoli insistenti sulle aree: Rischio incidente rilevante elenco degli stabilimenti industriali (art. 8 decreto legislativo 334/1999 s.m.i). Che il lotto è interessato dalle aree a rischio incidente rilevante 2° raggio di impatto di cui alla D.C.C. n.35 del 31/07/2019, (Elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999. ABBVIE S.P.A.- 3° Raggio di Impatto: 6 Km di raggio dal centro dello Stabilimento); Presenza "USI CIVICI" come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240 (disciplinati dalla Legge n.168 del 20/11/2017): Che l'area relativa ai lotti di terreno in oggetto non è gravata da diritti di uso civico. Inoltre: Che rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

Prezzo base d'asta: € 189.710,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.710,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Amaseno, 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 256, Sub. 1-2, Categoria A7, Graffato 1-2	Superficie	379,42 mq
Stato conservativo:	Alla data dell'accesso del 15.07.2022 l'immobile risulta essere in uno stato di conservazione non ottimale, necessitando di vari interventi di manutenzione e ripristino. In particolare le tinteggiature e gli intonaci interni, gli infissi del piano terra, il portone di ingresso e gli impianti privi di dichiarazione di conformità, necessitano di interventi manutentivi. Le finiture interne, i rivestimenti, i pavimenti e gli infissi in legno tamburato sono risalenti e privi di qualità. Le superfici intonacate delle pareti esterne sono prive di tinteggiatura e le copertine esterne necessitano di revisione. Sono stati riscontrati ammaloramenti delle superfici interne del solaio di copertura derivanti da infiltrazioni pregresse e sono evidenti ammaloramenti del copriferro dei cornicioni. Le aree esterne del giardino sono incolte.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Aprilia, località Campo di Carne, alla via Amaseno n. 35, censito in catasto fabbricati al foglio 135, particella 256, sub 1-2 graffati. Trattasi di una villetta di due piani fuori terra con corte esclusiva, composta di cucina, salone, camera da letto e bagno al piano terra, n. 4 camere da letto e bagno al piano primo. Al piano terra è presente un portico mentre al piano primo è presente un balcone a servizio di due camere. La zona urbana in cui è sito il fabbricato è periferica, distante dal centro della città di Aprilia circa 10 Km. e circa 8 Km. dalla stazione ferroviaria. La zona non è servita da servizi. Il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato" con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dal suo convivente **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dalla nipote **** Omissis **** come dichiarato dall'esecutata nel corso dell'accesso e risultante dal certificato contestuale di stato di famiglia e residenza in atti.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Latina il 26/11/2007
Reg. gen. 40409 - Reg. part. 12525
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Vitiello Francesco di Leonessa (RI)
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 2703
N° raccolta: 1485
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro titolo
Iscritto a Latina il 06/12/2016
Reg. gen. 25864 - Reg. part. 4385
Importo: € 62.514,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc./Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto
Iscritto a Latina il 06/12/2016
Reg. gen. 25860 - Reg. part. 4382
Importo: € 50.306,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 01/04/2014
Reg. gen. 7764 - Reg. part. 5882
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura