
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciscione Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
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	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.569,82	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 12/10/2023, il sottoscritto Arch. Sciscione Giuseppe, con studio in Pagani, 2 - 04015 - Priverno (LT), email arch.pinosciscione@libero.it, PEC giuseppe.sciscione@archiworldpec.it, Tel. 338 2967422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 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 delle viole, 9

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare di 2,5 vani con annesso magazzino insistenti su corte comune.

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.

Data l'esigua consistenza dei beni componenti l'esecuzione, la distribuzione e le modalità di utilizzo degli stessi all'interno della corte comune si è deciso di costituire un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via delle viole, 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato pur abitando nell'immobile insieme alla compagna ed a due figli, allo stato civile risulta celibe.

CONFINI

Il lotto di terreno su cui insiste l'oggetto della presente esecuzione immobiliare confina:

- a nord con proprietà **** Omissis ****;
- a sud con proprietà **** Omissis ****;
- ad est con Via delle Viole;
- ad ovest con proprietà **** Omissis **** o aventi causa per tutti i lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	49,81 mq	59,15 mq	1	59,15 mq	2,80 m	Terra
Magazzino	17,95 mq	22,84 mq	1	22,84 mq	2,45 m	Terra
Giardino	1200,00 mq	1200,00 mq	0,18	216,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				297,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,99 mq		

Data l'esigua consistenza dei beni componenti l'esecuzione, la distribuzione e le modalità di utilizzo degli stessi all'interno della corte comune si è deciso di costituire un unico lotto di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 569, Sub. 3 Categoria C2

Dal 30/06/1987 al 23/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 569, Sub. 2 Categoria A7
Dal 23/02/2001 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 569, Sub. 3 Categoria C2
Dal 23/02/2001 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 569, Sub. 2 Categoria A7
Dal 29/04/2008 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 569, Sub. 3 Categoria C2
Dal 29/04/2008 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 569, Sub. 2 Categoria A7

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
	115	569	2		A7	2	2,5	38 mq	277,6 €	T	SI
	115	569	3		C2	2	16	21 mq	52,89 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e da attento sopralluogo con misurazioni in loco, si sono riscontrate numerose variazioni di superficie, distribuzione, creazioni di nuovi volumi e cambiamenti di destinazioni tali da demarcare una netta non corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, del c.p.c.

All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato congiuntamente alla propria compagna ed ai due figli.

PATTI

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risulta occupato dall'esecutato congiuntamente alla propria compagna ed ai due figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere oggetto di manutenzione ordinaria costante anche in virtù di fenomeni di condensa in vari punti dello stesso causati dalla mancanza di un adeguato isolamento termico atto a impedire tale fenomeno.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione del sub 1, corte bene comune, ai sub 2 (l'abitazione) e al sub 3 (il magazzino).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione di quanto riportato nella sezione "Normativa Urbanistica" indicato sul P.R.G. adottato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base all'analisi della documentazione in atti e soprattutto dall'analisi visiva effettuata a seguito del sopralluogo oltre che dall'interlocuzione diretta con l'esecutato, colui che in definitiva si occupa della manutenzione essendo di professione muratore, si è potuto constatare che l'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: libera sui quattro lati sia per l'abitazione che per il magazzino;
- Altezza interna utile: minima mt 2,55 massima mt 3,05 per l'abitazione e di mt 2,40 il magazzino;
- Strutture verticali: mista in muratura in blocchi di tufo squadrato sia per l'abitazione che per il magazzino;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: tetto ad unica falda;
- Manto di copertura: in guaina impermeabile protette da tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: intonacate con intonaco a tre strati e tinteggiate al quarzo quelle esterne e tinteggiate con tempere quelle interne;
- Pavimentazione interna: marmette tipo monocottura per le stanze e camere, in maiolica per i bagni compreso il magazzino;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in PVC finto legno protette da persiane e grate anti intrusione in ferro, il portone di ingresso dell'abitazione e del magazzino sono del tipo blindato, le porte interne sono MFD con finitura laccate;
- Impianti: l'immobile, compreso il magazzino, risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto

idraulico di adduzione idrica approvvigionata tramite pozzo privato che scaricano tramite fossa biologica, impianto di riscaldamento a gas gpl con termosifoni in alluminio e cadiuvato da impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto citofonico;

- Terreno esclusivo: l'immobile risulta servito da corte comune che affaccia su Via delle Viole destinato a giardino e parte a viale di accesso, spazio graffato sulla planimetria catastale quindi comune a tutti i sub;

- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune il cancello carrabile e la recinzione che delimita il lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** dalla compagna Sig.ra **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 23/02/2001	**** Omissis ****	Da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/02/2001 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/04/2008 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 05/05/2008
Reg. gen. 12405 - Reg. part. 2300
Importo: € 193.500,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione ruolo
Iscritto a Latina il 19/05/2017
Reg. gen. 11147 - Reg. part. 1524
Importo: € 100.289,30
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto notarile pubblico**
Trascritto a Latina il 05/05/2008
Reg. gen. 12404 - Reg. part. 7612
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 21/11/2022
Reg. gen. 30775 - Reg. part. 22943
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica E, sottozona E1 - Agricola.

Rientra nel nucleo abitato di "La Cogna" delibera del Consiglio Comunale di Aprilia n° 4 del 12.02.2015, ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa.

L'area è soggetta ad Uso Civico a favore della popolazione del Comune di Ardea D.M. 490/99 Art. 149 comma 1 lettera H.

La zona risulta soggetta a vincolo paesaggistico - P.T.P. Ambito Territoriale n°10 L.R. 24/25 del 06/07/98.

Zona Soggetta a S.A.P. n°5 Ardea, area sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato sanato ai sensi dell L 47/85 con Concessione in Sanatoria n° 214/2001.

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 seguito al sopralluogo effettuato in data 30 novembre 2023 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato nella sanatoria n° 214/2001 Legge 47/85, nello specifico si è rilevato:

- il cambiamento di destinazione d'uso da magazzino ad abitativo (camera da letto) con opere interne quali la creazione di un locale wc ed un locale doccia a servizio della predetta camera e ottenuti tramite apertura di muratura ed ampliamento della stanza precedentemente configurata, lavori questi effettuati abusivamente nel 2010 come dichiarato dall'esecutato.

I lavori eseguiti sulla parte abitativa sono stati eseguiti, sempre secondo quanto dichiarato in fase di sopralluogo dall'esecutato, in data 2015; essi consistono:

- aumento della superficie abitativa tramite la chiusura del porticato sanato trasformandolo in cucina e posa di infissi a servizio della stessa;

- creazione di un nuovo porticato con struttura in legno a servizio del corpo abitativo;

- creazione di un porticato con struttura in legno a servizio dell'ex magazzino ora camera da letto;

- chiusura di due ambiti esterni originariamente chiusi solo su tre lati a costituire un locale lavanderia ed un bagno annesso al salone;

- costituzione di un bagno a servizio della camera matrimoniale;

il tutto è avvenuto attraverso la chiusura delle originarie aperture, l'apertura di nuove porte e finestre, la demolizione e relativa ricostruzione di murature e tramezzature.

Sul lotto di terreno a costituire la corte è stato poi posizionato un locale magazzino in elementi prefabbricati di metallo infissi su piattaforma di cemento armato.

Il ripristino dello stato dei luoghi inciderà per circa € 21.200,00, somma da detrarre al valore dell'immobile stimato e comprensivo di pratica edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Ai fini della eventuale vendita, alla presente viene allegato il certificato APE non depositato presso gli uffici dell'ENEA in quanto l'esecutato non ha potuto esibire, perchè sprovvisto, le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, il libretto d'impianto debitamente firmato e timbrato da un tecnico responsabile della manutenzione della caldaia nonché l'ultimo rapporto di controllo e di efficienza energetica (sempre rilasciato dal manutentore), documentazione necessaria al deposito dell'APE presso l'ufficio suddetto. Viene comunque prodotto il certificato che attesta la classe energetica di appartenenza dell'edificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data l'esigua consistenza dei beni componenti l'esecuzione, la distribuzione e le modalità di utilizzo degli stessi all'interno della corte comune si è deciso di costituire un unico lotto di vendita.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via delle viole, 9
Villetta unifamiliare di 2,5 vani con annesso magazzino insistenti su corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 569, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI - Fg. 115, Part. 569, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 106.769,82

Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitari desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.

Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo unitario per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è pressochè in linea con quello complessivamente calcolato e corrisponde ad € 1550,00/mq per il villino; € 495,00/mq per il magazzino e ad € 17,50/mq per il giardino con recinzione.

Ora non essendo richiesto il valore dei singoli elementi che compongono l'immobile ma il suo valore totale, non si è potuto fare altro che dividere il montante geneale del valore dello stabile per la superficie data dagli elementi che lo compongono, rapporto questo che ha dato vita al valore di € 358,30/mq da inserire nel calcolo dell valore generale dell'immobile ai fini della stima.

Pertanto l'importo al metro quadro scaturisce da una media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via delle viole, 9	297,99 mq	358,30 €/mq	€ 106.769,82	100,00%	€ 106.769,82
				Valore di stima:	€ 106.769,82

Valore di stima: € 106.769,82

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	21200,00	€

Valore finale di stima: € 85.569,82

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ai fini della eventuale vendita, alla presente viene allegato il certificato APE non depositato presso gli uffici dell'ENEA in quanto l'esecutato non ha potuto esibire, perchè sprovvisto, le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, il libretto d'impianto debitamente firmato e timbrato da un tecnico responsabile della manutenzione della caldaia nonché l'ultimo rapporto di controllo e di efficienza energetica (sempre rilasciato dal manutentore), documentazione necessaria al deposito dell'APE presso l'ufficio suddetto. Viene comunque prodotto il certificato che attesta la classe energetica di appartenenza dell'edificio.

Nessun altro tipo di riserva o particolarità da segnalare in aggiunta a quelle indicate nelle singole voci della presente.

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.

Priverno, li 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sciscione Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a costruire in sanatoria (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ Altri allegati - rilievo dello stato di fatto da Permesso a Costruire in sanatoria n°214/2001
- ✓ Altri allegati - rilievo dello stato di fatto aggiornato al 30/11/2023
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planim. catastale area, Planim. immobili sub 1-2 e 3 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 27/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via delle viole, 9
Villetta unifamiliare di 2,5 vani con annesso magazzino insistenti su corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 569, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI - Fg. 115, Part. 569, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Aprilia, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, compresa la parte oggetto di esecuzione, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica E, sottozona E1 - Agricola. Rientra nel nucleo abitato di "La Cogna" delibera del Consiglio Comunale di Aprilia n° 4 del 12.02.2015, ricade quindi in zona urbanistica con destinazione abitativa. L'area è soggetta ad Uso Civico a favore della popolazione del Comune di Ardea D.M. 490/99 Art. 149 comma 1 lettera H. La zona risulta soggetta a vincolo paesaggistico - P.T.P. Ambito Territoriale n°10 L.R. 24/25 del 06/07/98. Zona Soggetta a S.A.P. n°5 Ardea, area sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39.

Prezzo base d'asta: € 85.569,82

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.569,82

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via delle viole, 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 569, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI - Fg. 115, Part. 569, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI	Superficie	297,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere oggetto di manutenzione ordinaria costante anche in virtù di fenomeni di condensa in vari punti dello stesso causati dalla mancanza di un adeguato isolamento termico atto a impedire tale fenomeno.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare di 2,5 vani con annesso magazzino insistenti su corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** dalla compagna Sig.ra **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 21/11/2022

Reg. gen. 30775 - Reg. part. 22943

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

Formalità a carico della procedura