

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrianni Debora, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
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.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 388.145,06</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 30/04/2023, il sottoscritto Arch. Petrianni Debora, con studio in Vicolo del Serpe, 24 - 04018 - Sezze (LT), email d.petrianni@libero.it, PEC debora.petrianni@archiworldpec.it, Tel. 339 20 27 313, Fax 0773 09 30 881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giannottola n.3, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'abitazione è disposta al piano terra e primo ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Aprilia al foglio 57 particella 161 sub 2. L'abitazione si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Aprilia, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/09/2023.

Custode delle chiavi: Ernesto Zottola

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'Abitazione censita al Catasto Urbano del Comune di Aprilia, al foglio 57 particella 161 sub 2, confina a Nord e Ovest con le particelle 161 sub 1, a Est con la strada via Giannottola e a Sud con altro foglio catastale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	277,54 mq	363,71 mq	1	363,71 mq	2,80 m	Terra e Primo
Balcone scoperto	47,96 mq	47,96 mq	0,25	11,99 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>375,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>375,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito a sopralluogo (Allegato 3) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico (Allegato 12) e fotografico (Allegato 13) dell'immobile sia interno che esterno. Il fabbricato situato al piano terra e primo è composta dai seguenti ambienti e accessori:

PIANO TERRA:

- da un'ingresso, ripostiglio, 2 soggiorni, cucina, 2 bagni, 3 camere da letto, studio, (con una superficie utile residenziale di mq 179,38);

PIANO PRIMO:

- soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, (con una superficie utile residenziale di mq 98,16);

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 277,54

Il piano primo è composto da un balcone scoperto di mq 47,86

La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 375,70.

L'immobile è pignorato per intero e non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1975 al 30/09/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 42 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 24150 Reddito dominicale € 328,03 Reddito agrario € 218,27
Dal 30/09/1984 al 24/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 42 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 11780 Reddito dominicale € 160,01 Reddito agrario € 106,47
Dal 24/10/2002 al 19/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 161 Categoria EU Superficie catastale 20690 mq
Dal 19/08/2008 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 161, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 366 mq Rendita € 748,86 Piano T-1

Dalle visure catastali aggiornate al 14/06/2023 (Allegato 6) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Abitazione, foglio 57 particella 161 sub 2) risulta intestata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quindi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esame delle visure storiche dell'immobile pignorato nonché la tabella sopra elencata rende chiara la trasformazione catastale attuata nel corso degli anni nell'area in esame. L'area ha infatti subito nel tempo delle trasformazioni catastali.

L'abitazione fa parte di un complesso agricolo in cui sono collocate l'abitazione oggetto di pignoramento (abitazione patronale), altre abitazioni e pertinenze rurali.

La particella 161, oggetto del procedimento, proviene dalla particella 42 di mq 24150, censita al Catasto Terreni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 24/10/2002 tramite frazionamento n.14183 la particella 42 diventa di mq 11780. In data 19/08/2008 tramite Tipo Mappale n.211314 nasce la particella 161 di mq 20690 come Ente Urbano. In data 02/12/2008 nasce la particella 161 sub 2 con cat. A/3 di mq 366 di piena proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento risultano corretti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	161	2		A3	2	14,5 vani	366 mq	748,86 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze.

Si precisa inoltre che l'immobile staggito deriva dalla stessa consistenza originaria e non è mai stato frazionato o ceduto a terzi.

---

## PATTI

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 3), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava disabitato.

Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 3), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava disabitato. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza. Si precisa che l'abitazione è stata realizzata abusivamente ed è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

Secondo il P.R.G. del Comune di Aprilia l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" sottozona E2" zona agricola vincolata.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra con una unità abitativa.

La struttura portante è in muratura, pietra e tufo, dello spessore di 50 cm, poggiata su una fondazione continua. Il solaio è realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. La copertura è in parte in tetto e in parte a terrazzo praticabile. L'altezza dell'abitazione è di ml 2,80 per il piano terra e ml 2,90 per il piano primo.

L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L. 46/90.

L'impianto termico, non è provvisto di termosifoni, non ha l'installazione della caldaia quindi il riscaldamento e acqua calda sono forniti elettricamente e tramite camini.

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Il certificato di idoneità statica, allegato all'istanza di condono edilizio, certifica che in base alle misurazioni e saggi effettuati sulla struttura di fondazione ed elevazione dell'intero fabbricato, determinate le geometrie della struttura, la quantità e qualità e tipo di materiali impiegati, è emerso che le tensioni indotte rientrano nei limiti prescritti della normativa vigente, quindi la struttura si ritiene stabile in tutte le sue parti. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 3) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. Le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione con finiture interne di ottimo livello.

---

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livelli, a carico dell'acquirente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'abitazione costituita da piano terra e piano primo, fa parte di un complesso agricolo, formato da 33 corpi di fabbrica, in cui sono collocati l'abitazione oggetto di pignoramento (Abitazione patronale), altre piccole abitazioni e pertinenze rurali. Tutte le costruzioni risultano abusivamente costruite come si evince dalla perizia giurata del 10/07/1991 (Allegato 16) e la descrizione delle opere del 18/02/1991 (Allegato 15) entrambe allegata alla domanda di condono del 25/09/1986 prot.8873 (Allegato 14).

L'area di sedime secondo il PRG del Comune di Aprilia, ricade in zona agricola. La struttura portante è in muratura, pietra e tufo, dello spessore di 50 cm, poggiata su una fondazione continua. Il solaio è realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. La copertura è in parte in tetto e in parte a terrazzo praticabile. L'altezza dell'abitazione è di ml 2,80 per il piano terra e ml 2,90 per il piano primo.

L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90.

L'impianto termico, non è provvisto di termosifoni, non ha l'installazione della caldaia quindi il riscaldamento e acqua calda sono forniti elettricamente e tramite camini.

L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fognatura pubblica.

Come si evince dal Certificato di collaudo del 18/02/1991 (Allegato 17) e dalla Domanda di condono edilizio, i fabbricati sono stati ultimati nel 1956 e dalle indagini eseguite si è riscontrato che i valori delle sollecitazioni sono compatibili con la vigente legislatura.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 3) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità.

L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione con finiture interne di alto livello.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo in data 27/09/2023 (Allegato 3), tramite accesso forzoso, l'abitazione risultava arredata in tutte le sue parti ma disabitata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal <b>19/10/1966</b> al <b>10/09/1984</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/10/1966		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma		16	5046		
Dal <b>10/09/1984</b> al <b>07/12/1990</b>	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Adriano poti	16/09/1984	8289	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	16/09/1984	11928	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	12/09/1984	3781			
Dal <b>07/12/1990</b> al <b>30/01/1995</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	30/01/1995	12	15725		
Dal <b>30/01/1995</b> al <b>01/08/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Recchi	01/08/2001	39522	6791
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	19/10/2001	14270			

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	07/08/2001	8534	

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.

L'abitazione oggetto di pignoramento è pervenuta ai titolari a seguito di diversi atti (Allegato 10) (Allegato 11). La proprietà è pervenuta per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata il 19/10/1966 a Roma. Con Atto del 10/09/1984, i sign.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituiscono una società a responsabilità limitata detta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l. con sede ad Aprilia in Via Giannottola n.3 con la proprietà terriera ad essi pervenuta per successione del padre. La proprietà era composta da diversi terreni intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* consistenti in foglio 55 particelle 9-10-12-13-15, foglio 57 particelle 42 (particella da cui deriva il bene oggetto di pignoramento) e particella 43. In data 19/09/1984 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede l'intera proprietà ai sign.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in data 06/02/1987 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il suo 40% al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con Atto del 07/12/1990 i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali soci dell'Azienda Agricola a responsabilità limitata, si riuniscono per trasformare la loro società in società semplice avente per scopo l'attività agricola da esercitare su tutti i beni facenti parte del patrimonio. L'Azienda comprendeva una superficie complessiva, compresi tutti i fabbricati agricoli rurali, di mq 320.100 distinta in Catasto Terreni al foglio 55 particelle 9-10-16 e foglio 57 particelle 42 (particella da cui deriva il bene oggetto di pignoramento)-43.

Con denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 30/01/1995, lascia la sua parte ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che diventano soci unici dell'Azienda.

Con atto del 01/08/2001 si rettifica l'atto del 07/12/1990 con annessione delle particelle 87-88-89 del foglio 57 come conseguenza del frazionamento della particella 42 e quindi con esatta individuazione dei beni: foglio 55 particelle 9-10-12-13-14-96, foglio 57 particelle 42-43-87-88-89.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 08/08/2011  
 Reg. gen. 20097 - Reg. part. 3467  
 Importo: € 300,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150,00  
Rogante: Ricci Fabio  
Data: 04/08/2011  
N° repertorio: 21774

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 11/11/2022  
Reg. gen. 29877 - Reg. part. 22306  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

L'iscrizione all'ipoteca volontaria e pignoramento saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

---

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Aprilia, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in sottozona "E2" zona agricola con parziale vincolo di non edificazione per rispetto stradale.

---

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso lo studio tecnico del Comune di Aprilia (Allegato 4) a seguito di richieste inoltrate al Comune stesso sono emerse pratiche di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

- In data 25/08/1986 prot. 8873 (Allegato 14) veniva presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza di condono edilizio per la costruzione di un complesso agricolo composto da un'abitazione patronale (oggetto di pignoramento) altre abitazioni per salerati e varie pertinenze rurali. Detti fabbricati sono adibiti alla conduzione e produzione dell'Azienda agricola. Nella domanda si attestava che le opere erano state ultimate nel 1956. L'istanza è composta dalla domanda (Allegato 14), elaborato architettonico (Allegato 18), perizia giurata (Allegato 16), certificato di idoneità statica (Allegato 17), descrizione delle opere (Allegato 15), accatastamento. Il Comune di Aprilia non ha ancora rilasciato la concessione edilizia in sanatoria per mancanza di documentazione integrativa necessaria per il completamento della pratica consistente in: Dichiarazione sull'assenza di vincoli, Dichiarazione sull'assenza di accertamenti o informative o rapporti giudiziari o ordinanze di demolizione; Certificato di conformità degli impianti (L.46/90); Spese relative al conguaglio dell'oblazione, oneri concessori; Spese per diritti di segreteria e istruttoria pratica. Dall'esame della domanda di

condono edilizio non emergono ostacoli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. L'acquirente può richiedere al Comune di Aprilia lo stralcio della domanda di condono riferita solo alla particella 161 sub 2, integrare la domanda con la documentazione mancante tra cui l'oblazione mancante sul totale. Secondo la Legge 724/1994 chi ha presentato condono ai sensi della L.47/85 e non ha pagato interamente l'oblazione, deve versare il triplo della somma non pagata, gravata degli interessi legali annui. Oblazione totale è di Lire 1.432.000, oblazione pagata è di Lire 478.000, la differenza è di Lire 954.000. Il triplo della somma non pagata è Lire 954.000 X 3 = 2.862.000 (€ 1.478,10) di cui gli interessi sono: fino al 31/12/96 il 10%, fino al 31/12/98 il 5%, dal 01/01/99 il 2,5%. Il totale degli interessi ad oggi è di circa € 1.751,54 e l'oblazione totale da pagare è di circa € 3.229,64. L'iter per il rilascio della concessione edilizia considerando le altre spese ammonta complessivamente a circa € 5.000,00. Tale spesa verrà decurtata nella stima.

### ***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.

Non essendo ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria automaticamente, in quanto propedeutico ad essa, non è stato ancora rilasciato il Certificato di Agibilità.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 12) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate (Allegato 12) con le planimetrie di progetto della domanda di condono edilizio (Allegato 18) e le planimetrie catastali (Allegato 07) si può constatare che vi è corrispondenza, quindi non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto.

---

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'appartamento non vi è l'esistenza di vincoli artistici o storici ma un parziale vincolo di non edificazione per rispetto stradale. Non risultano oneri condominiali a carico.

---

## **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 della facilità di raggiungimento; stato di manutenzione; finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, opere abusive; suoi dati metrici ed infine la situazione di 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto con un LOTTO UNICO contenente una unità adibita ad abitazione, sita nel Comune di Aprilia, via Giannottola, identificata catastalmente al foglio 57 particella 161 sub 2.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giannottola n.3, piano T-1

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'abitazione è disposta al piano terra e primo ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Aprilia al foglio 57 particella 161 sub 2. L'abitazione si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Aprilia, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 161, Sub. 2, Categoria A3Valore di stima del bene: € 446.143,75

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE. La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stati considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2023). E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il più probabile valore di stima. Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona periferica del Comune di Aprilia, la media dei valori commerciali nel 2023 è di circa €/mq 1400,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili del 2023) risultano inferiori rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie abitative la media del valore commerciale è di €/mq 975,00. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 1187,50. La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di mq 375,70 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 446.143,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Aprilia (LT) - Via Giannottola n.3, piano T-1	375,70 mq	1.187,50 €/mq	€ 446.143,75	100,00%	€ 446.143,75
				Valore di stima:	€ 446.143,75

Valore di stima: € 446.143,75

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione, locazione, impianti tecnologici	10,00	%

**Valore finale di stima: € 388.145,06**

Nella fase di estimo bisogna tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare o ridurre il valore di mercato rilevato per gli immobili. Da ciò bisogna tener conto dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento. Il valore di stima deve essere adeguato e corretto in base ad alcuni fattori che influiscono sul fabbricato. Tali fattori si dividono in:

- Caratteristiche esterne (facilità di parcheggi, collegamenti ecc...);
- Caratteristiche interne (esposizione, panoramicità, orientamento, tipologia dell'edificio, livello di piano, distribuzione degli spazi interni, grado di finitura, età, impianti tecnologici, strutture, altezza ecc...);
- Caratteristiche giuridiche (usufrutto, locazione, servitù, opere abusive ecc...).

Prendendo in esame alcuni coefficienti che caratterizzano i nostri immobili (vetustà, finiture, spazi interni, locazione) avremo un coefficiente di deprezzamento del 10%.

Considerando l'onere da parte dell'acquirente di portare a termine l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85, relativo agli oneri ancora da versare per la definizione della pratica e relative spese (circa € 5.000,00) vi è un ulteriore deprezzamento del 3%.

Il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA è di € 446.143,75 con il deprezzamento del 13% ci da il valore di mercato di 388.145,06.

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 09/01/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - Google maps
- ✓ N° 2 Altri allegati - Primo verbale di accesso del 30/06/2023
- ✓ N° 3 Altri allegati - Secondo verbale di accesso forzoso del 27/09/2023
- ✓ N° 4 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti del 06/10/2023
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Mappa Catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico dei subalterni
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto Notarile del 07/12/1990
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto Notarile del 01/08/2001
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo metrico - architettonico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Domanda di condono edilizio con bollettini
- ✓ N° 15 Altri allegati - Descrizione delle opere di condono edilizio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia giurata
- ✓ N° 17 Altri allegati - Idoneità statica
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Progetto di condono edilizio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atto di Pignoramento
- ✓ N° 20 Altri allegati - Trascrizione Atto di Pignoramento
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ipoteca volontaria del 08/08/2011
- ✓ N° 22 Altri allegati - APE (Attestazione di Prestazione Energetica) del 28/12/2023 prot. 1503037
- ✓ N° 23 Altri allegati - Invio Perizia alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giannottola n.3, piano T-1  
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'abitazione è disposta al piano terra e primo ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Aprilia al foglio 57 particella 161 sub 2. L'abitazione si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Aprilia, in una zona dalla chiara vocazione agricola.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 161, Sub. 2, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Aprilia, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in sottozona "E2" zona agricola con parziale vincolo di non edificazione per rispetto stradale.

**Prezzo base d'asta: € 388.145,06**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 388.145,06**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Giannottola n.3, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 161, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	375,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 3), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava disabitato. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza. Si precisa che l'abitazione è stata realizzata abusivamente ed è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85. Secondo il P.R.G. del Comune di Aprilia l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" sottozona E2" zona agricola vincolata. L'edificio è costituito da due piani fuori terra con una unità abitativa. La struttura portante è in muratura, pietra e tufo, dello spessore di 50 cm, poggiata su una fondazione continua. Il solaio è realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. La copertura e in parte in tetto e in parte a terrazzo praticabile. L'altezza dell'abitazione è di ml 2,80 per il piano terra e ml 2,90 per il piano primo. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90. L'impianto termico, non è provvisto di termosifoni, non ha l'installazione della caldaia quindi il riscaldamento e acqua calda sono forniti elettricamente e tramite camini. L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Il certificato di idoneità statica, allegato all'istanza di condono edilizio, certifica che in base alle misurazioni e saggi effettuati sulla struttura di fondazione ed elevazione dell'intero fabbricato, determinate le geometrie della struttura, la quantità e qualità e tipo di materiali impiegati, è emerso che le tensioni indotte rientrano nei limiti prescritti della normativa vigente, quindi la struttura si ritiene stabile in tutte le sue parti. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 3) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione con finiture interne di ottimo livello.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della società **** Omissis ****. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'abitazione è disposta al piano terra e primo ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Aprilia al foglio 57 particella 161 sub 2. L'abitazione si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Aprilia, in una zona dalla chiara vocazione agricola.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 08/08/2011  
Reg. gen. 20097 - Reg. part. 3467  
Importo: € 300,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150,00  
Rogante: Ricci Fabio  
Data: 04/08/2011  
N° repertorio: 21774

### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Latina il 11/11/2022  
Reg. gen. 29877 - Reg. part. 22306  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura