
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardino Fortunato, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2021 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	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15

INCARICO

All'udienza del 16/05/2021, il sottoscritto Geom. Giardino Fortunato, con studio in Via V.E. Orlando, 6/B - 04022 - Fondi (LT), email geom.fortunato.giardino@gmail.com, PEC fortunato.giardino@geopec.it, Tel. 337 800 118, Fax 0771 523 116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2021 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 dei Pini,8

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile con tipologia edilizia del tipo edifici isolati plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano T-I° è di proprietà del sig.**** Omissis **** disposto su un piano piano terra e primo con corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in località Cogna del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via dei Pini n.8 (entrata principale pedonale e carrabile) ed entrata secondaria carrabile al civico n.10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si fa presente che il lotto dove è stato edificato l'immobile è di proprietà del sig.**** Omissis **** è formato da nn. 1 edificio bifamiliare in aderenza di altrui proprietà con accessi indipendenti, da Via dei Pini ricadenti nella stessa particella n.956 di are 18, i due edifici unifamiliari sono delimitati e recintati e con ingressi indipendenti (allegato "A").

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via dei Pini,8

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis ****.

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

**** Omissis ****.

Il signor **** Omissis ****.Essendo **** Omissis **** anche se il certificato riporta a l'annotazione marginale "nessuna" i coniugi non specificando il regime:

per i matrimoni contratti fino al 20 settembre 1975, il regime che veniva automaticamente applicato, anche in mancanza di espresso consenso, era quello della separazione dei beni. Quindi, salvo che i coniugi avessero voluto optare per la comunione dei beni – circostanza che doveva risultare manifestata in modo chiaro ed esplicito – marito e moglie restavano ciascuno titolare dei propri beni, beni che pertanto non cadevano mai in comunione;

per i matrimoni contratti dal 20 settembre 1975 in poi (quindi, sino ad oggi), la situazione si è capovolta e, pertanto, il regime “automatico” – quello cioè che scatta in assenza di autonoma previsione – è quello della comunione dei beni. Ai coniugi comunque, anche successivamente al matrimonio, è sempre data la possibilità di optare per la separazione dei beni.

Il signor**** Omissis **** acquistava con atto notar **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile staggito insistente in parte sulla particella n°956 subalterno n°1 con con corte graffata subalterno n°3 confina a Nord con le particelle nn°2168 e 2434 ad Est in aderenza con altro immobile di altrui proprietà insistente su parte particella 956,a Sud con Via dei Pini nn°8 e 10, ad Ovest con particella n°954 (estratto di mappa allegato "n.3").

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,60 mq	214,94 mq	1,00	214,94 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	50,70 mq	60,48 mq	1,00	60,48 mq	2,50 m	Primo
Veranda/Portico	13,30 mq	15,04 mq	0,95	14,29 mq	2,33 m	Terra
Veranda/Portico	11,50 mq	12,65 mq	0,95	12,02 mq	2,33 m	terra
Giardino	485,20 mq	485,20 mq	0,18	87,34 mq	0,00 m	

Cortile	309,00 mq	309,00 mq	0,18	55,62 mq	0,00 m	
Terrazza	82,60 mq	88,96 mq	0,25	22,24 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				466,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				466,93 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di immobili adibiti a civile abitazione a piano terra e primo piano, con duplice ingresso (Allegate foto n°1 e 2) da via dei Pini nn°8 e 10 da cancelli carrabili e pedonale con corte esclusiva a tre lati degli immobili (Allegate foto nn. 3-5-6-7) e precisamente: unità immobiliare n°1 ad uso civile abitazione a piano terra composta da: due camere, un ripostiglio, disimpegno e bagno, soggiorno-pranzo e cucina (Allegate foto nn.4-9-10-11-12-19); all'esterno contiguo all'immobile principale lato nord su parte del cortile è stato realizzato un corpo di fabbrica in ampliamento, difforme al progetto in sanatoria (allegate foto n.7-14-15)adibito a civile abitazione, composto da: camera, bagno e cucina rifiniti. Sul retro dell'immobile sulla corte insistono due manufatti in muratura; il primo un locale tecnico adibito ad deposito (allegata foto n.7) e il secondo un deposito-docce in muratura e base in piattaforma di calcestruzzo, piscina posta a nord-ovest e una tettoia posta a sud-ovest adibita a posto auto coperto, tutti difformi dalla concessione edilizia in sanatoria non risultano essere censiti al catasto urbano (Allegata foto n.6).Parte della corte è adibita a giardino e restante parte a camminamento e parcheggio carrabile (Allegate foto nn.3-5-6-7).

Al piano terra si accede all'abitazione principale avente un'ingresso con portico avente copertura a terrazzo e parte sovrastante unità n.2 abitativa, parzialmente difforme al progetto di sanatoria (Allegate foto nn.13-16-17-20), dal civico n.8 di Via dei pini si accede ad un portico, proseguendo tramite scala interna (Allegata foto n.13) si accede al primo piano così composto: disimpegno, bagno, due camere e cucina, totalmente difforme dal progetto di sanatoria (apertura di due porte/finestre e terrazzo scoperto con parte difforme al progetto in sanatoria per ampliamento del balcone autorizzato e tamponature di n.2 finestre autorizzate (allegate foto nn. 22-23-24-25-26-27-28).

L'immobile si presenta all'esterno con intonaco pitturato e all'interno l'abitazione trovasi in buono stato(Allegate Foto dalla nn° 2-3-4-5)Le pareti interne sono intonacate civilmente ed pitturate. L'impianto elettrico e sottotraccia, gli ambienti sono illuminati con lampade e lampadari. La pavimentazione è in monocottura di buona fattura, per i bagni le pareti sono rivestite con maioliche i sanitari in ceramica di qualità, tutti gli ambienti sono ammobiliati, a piano terra e predisposto un camino, nulla al primo piano, non è presente la caldaia per l'acqua calda. All'esterno dell'abitazione si accede alla corte adibita parte a parcheggio e camminamenti. L'immobile è dotato per quanto riguarda lo scarico delle acque nere e bianche di fossa del tipo Imhoff (allegato "C") l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1990 al 11/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 956, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 777,27 Piano T-1

		Graffato 3
Dal 11/12/1993 al 01/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 956, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 1.054,86 Piano T-1 Graffato 3
Dal 01/08/1994 al 03/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 956, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 1.054,86 Piano T-1 Graffato 3
Dal 01/08/1994 al 03/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 956, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2 Rendita € 1.054,86 Piano T-1 Graffato 3

Il Titolare catastale corrispondono a quello reale (Allegati "n.10").

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	956	1		A7	2	9,5	206 mq	1054,86 €	T-1	3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per gli ampliamenti abusivi realizzati dopo il rilascio del P.C. in sanatoria n°317/2006 e dopo l'atto di compravendita del 03/08/2009, per cui non sanabili, ma oggetto di demolizioni. La situazione è riportata dettagliatamente negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto esperto. Per la stima si è ritenuto valutare soltanto la parte regolare, detratte gli abusi e le spese per gli eventuali abbattimenti e adeguamenti sismici e spese tecniche. Manca l'elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Per la stima si è proceduto soltanto alla valutazione delle opere regolari, tenendo altresì conto delle possibili ed eventuali opere di abbattimento che verranno decise dalla amministrazione comunale di Aprilia in quanto non ricadenti nei periodi dei condoni L.47/85;L.724/94;L.26/2003 e neppure conformi alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, approvata con D.C.C. n.8 del 23/02/2005 e n.66 del 28/11/2011.

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

L'immobile staggito su cui si è costruito il fabbricato adibito a civile abitazione deriva da una porzione di terreno (foglio 115 particella n.956 parte), l'unità pervenuta al debitore come da atto di compravendita che si allega (allegato "n.2"). Attualmente la particella (f.115 n.956 sub.1-3) costituiscono un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento.

il signor **** Omissis **** mi consegna certificato di residenza con stato di famiglia, dal sottoscritto ha verificato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Aprilia (LT) dal quale risultano (**** Omissis ****) che gli stessi sono residenti nel Comune di Aprilia (LT) in Via dei Pini,8 (allegato "n.12") l'esecutato signor **** Omissis **** mi consegna copia dell'Estratto di Matrimonio celebrato nel comune di Roma in data 25/09/1972 e mi informa che si trova in regime di separazione dei beni con la moglie **** Omissis ****(allegato "n.13").

PATTI

L'immobile risulta essere occupato attualmente dal sig.**** Omissis **** e mi informa che il figlio **** Omissis **** come risulta dal certificato cumulativo (allegato "n.12") attualmente si trova emigrato in Brasile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato principale si compone di nn.2 unità abitative indipendenti, può ritenersi buono con finiture di materiali di buona qualità, almeno nella parte interna è regolare mentre per le pareti esterne in più parti del fabbricato si presentano le facciate degradate dalla pitturazione (allegate foto nn.2-3-7-8). E' provvisto di impianto elettrico sfilabile sottotraccia. E' provvisto di allaccio da pozzo artesiano (profondità 50 mt. circa); non è allacciato alla pubblica fognatura, ma i reflui, come dichiarato dalla proprietà, dopo decantazione in vasca settica vengono smaltiti con ditta autorizzata allo spurgo; per l'impianto termico non è presente la caldaia, ma c'è l'impianto termosifoni con piastre radianti in alluminio su tutti gli ambienti del primo piano, invece al piano terra nel salone è provvisto di un camino, nulla negli altri ambienti: è provvisto di impianto di condizionamento sia al piano terra che primo in alcune camere; i pavimenti del piano terra e primo sono in gres porcellanato di buona qualità , maiolicati i bagni del piano terra e primo; rivestita in marmo la scala interna di accesso al piano primo; gli infissi sono in legno con sportelloni di

protezione; al primo piano con le modifiche apportate rispetto al progetto in sanatoria, si è ricavato un terrazzo (allegata foto n.8) con rivestimento mattonato a quadrettoni. L'esterno del fabbricato è intonacato e tinteggiato con colore bianco. La copertura a solaio del piano primo è rivestita con coppi. Nella parte esterna sia adiacente al fabbricato (allegata foto n.7) dove si è ricavata altra abitazione totalmente non conforme e non condonabile insieme a due nn.2 depositi ed una piscina ed una tettoia (allegate foto nn. 5-6-7). Tutto il lotto è recintato con muri in blocchi di tufo intonacati e tinteggiati. L'ingresso carrabile e pedonale principale al cui di Via dei Pini è in ferro lavorato, il secondo cancello carrabile su Via dei Pini n.10 è in ferro lavorato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato sub.1-3 risulta non essere inserito in un contesto non condominiale, edificio formato da un piano terra e primo, due verande (conformi) ed un portico adibito a posto auto (non conforme), una piscina e due locali tecnici/depositi (non conformi), oltre ad abitazione esterna in adiacenza all'immobile principale (non conforme) ed a giardino e camminamenti di proprietà dell' esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, diritti demaniali ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale, presenta una struttura perimetrale e di spina a muratura con blocchetti di tufo legati con malta bastarda dello spessore di cm.30. Solai e sbalzi della copertura in latero cemento gettati in opera con travetti parzialmente prefabbricati ed ammorsati nella muratura con cordoli in cemento armato dallo spessore al rustico di cm.20 (16+4); scala in soletta di cemento armato ammorsata nella muratura di blocchetti; piattebande in C.A. in corrispondenza delle aperture; fondazioni realizzate con cordoli in c.a. poste alla profondità di circa mt.1,00 della larghezza di circa cm.60; il terreno di fondazione presenta apparenti buone caratteristiche geotecniche. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato principale si compone di nn.2 unità abitative indipendenti, può ritenersi buono con finiture di materiali di buona qualità, almeno nella parte interna è regolare mentre per le pareti esterne in più parti del fabbricato si presentano le facciate degradate dalla pitturazione (allegate foto nn.2-3-7-8). E' provvisto di impianto elettrico sfilabile sottotraccia. E' provvisto di allaccio da pozzo artesiano (profondità 50 mt. circa); non è allacciato alla pubblica fognatura, ma i reflui, come dichiarato dalla proprietà, dopo decantazione in vasca settica vengono smaltiti con ditta autorizzata allo spurgo; per l'impianto termico non è presente la caldaia, ma c'è l'impianto termosifoni con piastre radianti in alluminio su tutti gli ambienti del primo piano, invece al piano terra nel salone è provvisto di un camino, nulla negli altri ambienti: è provvisto di impianto di condizionamento sia al piano terra che primo in alcune camere; i pavimenti del piano terra e primo sono in gres porcellanato di buona qualità , maiolicati i

bagni del piano terra e primo; rivestita in marmo la scala interna di accesso al piano primo; gli infissi sono in legno con sportelloni di protezione; al primo piano con le modifiche apportate rispetto al progetto in sanatoria, si è ricavato un terrazzo (allegata foto n.8) con rivestimento mattonato a quadrettoni. L'esterno del fabbricato è intonacato e tinteggiato con colore bianco. La copertura a solaio del piano primo e rivestita con coppi. Nella parte esterna sia adiacente al fabbricato (allegata foto n.7) dove si è ricavata altra abitazione totalmente non conforme e non condonabile insieme a due nn.2 depositi ed una piscina ed una tettoia (allegate foto nn. 5-6-7). Tutto il lotto è recintato con muri in blocchi di tufo intonacati e tinteggiati. L'ingresso carrabile e pedonale principale al ci di Via dei Pini è in ferro lavorato, il secondo cancello carrabile su Via dei Pini n.10 è in ferro lavorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore e dal figlio **** Omissis **** non esecutato, precisamente dal sig.**** Omissis **** e Figlio **** Omissis **** (allegato "n.12").

L'esecutato mi dichiara che il figlio risulta attualmente emigrato in Brasile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1993 al 01/08/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mariateresa Antonucci	11/12/1993	50101	1131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	09/12/1993	S.1V	
Dal 01/08/1994 al 03/08/2009	**** Omissis ****	Attribuzione nuove generalità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma	01/08/1994	3716	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		T9241	
Dal 03/08/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stefano Sammartano	06/08/2009	24872	13764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle entrate di Roma	04/08/2009	3371	

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.

Si allegano copie atti notarili di provenienza degli immobili allegati, "n.1", "n.2".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 07/08/2009
Reg. gen. 22110 - Reg. part. 4653
Quota: 1/1
Importo: € 417.889,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.944,80
Percentuale interessi: 2,293 %
Rogante: Sammartano Stefano

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 20/04/2021
Reg. gen. 9409 - Reg. part. 7141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, Quanto ai costi, per ogni cancellazione sono dovuti:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Si allegano ispezione ipotecaria del 26/08/2022 (Allegati "nn.17-18-19-20")

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, ricade nella Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi D.C.C. n.8 del 22/03/2005 e n.66 del 28/11/2011, presa d'atto della D.R.G. Lazio 21 dicembre 2012, n.622 "Comune di Aprilia" (LT).Sistema 8 Crati-Cogna- nuclei : Crati- Cogna-Villaggio verde (allegato "n.11").

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. L'immobile non risulta agibile.

Da un'esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Aprilia, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste nel ventennio.

L'immobile (fabbricato adibito a civile abitazione) è stato ultimato nell'anno 1983 senza alcun titolo edilizio e successivamente presentata in data 15/02/1986 protocollo n.1192 domanda di sanatoria L.47/1985 e successivamente per ampliamento uso abitativo di necessità è stata presentata istanza di sanatoria per abusi edili con contestuale dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 04/01/1968 n.15 del 13/12/1994 protocollo n.42972 e rilasciato permesso di costruire in n.317/2006 (allegato "n.15").Successivamente dal 2009 furono eseguite una serie di opere abusive, prive di alcuna autorizzazione non ricadenti quindi nelle leggi di sanatoria e non conformi neppure alla variante speciale di recupero dei nuclei abusivi approvata con D.C.C. n.8 del 23/02/2005 e n.66 del 28/11/2011. Non è stata mai rilasciata l'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto in sanatoria presentato di riferimento (allegato "n.16") e la planimetria catastale e la visura con stralcio catastale (allegati "n.4" "n.10" "n.3"),sono emerse delle difformità realizzate a partire dall'anno 2009: al piano terra, oggi adibito a civile abitazione (corpo di fabbrica "B" allegato "C") è stato edificato in aderenza nuovo fabbricato adibito a camera, cucina e bagno, aventi le seguenti misure $3,60 \times 7,60 = \text{mq.}27,36$ ed un'altezza media di ml.2,40 circa(Non conforme); al piano terra nn.2 locali tecnici/depositi aventi le seguenti dimensioni $4,30 \times 1,90 + 1,90 \times 1,50 = \text{mq.}11,02$ ed un'altezza di ml.1,70 (accessorio "C") e $1,80 \times 2,80 = \text{mq.}5,04$ e un'altezza di ml.1,90 (accessorio "D") (Non conformi) nel giardino è stata realizzata a partire dall'anno 2009 una piscina delle seguenti dimensioni $11,10 \times 6,80 + 2,60 \times 1,20 = \text{mq.}71,80$ con una profondità variabile da -15 cm a -5,00 ml.(accessorio "E")(Non conforme) sempre nel giardino e stata realizzata nell'anno 2009 una tettoia aperta ai quattro lati ad uso posti auto, aventi le seguenti dimensioni ml.5,20 x ml. 5,40= mq.28,10 con un'altezza media di ml.2,25 circa (accessorio "F")(Non conforme).Al piano terra ed il piano primo l'immobile nell'anno 2014 è stato suddiviso in due unità abitative con ingressi indipendenti (unità 1 e unità 2 allegato "B"); l'unità abitativa n.1 è stata ampliata ricavandone una camera su parte del portico autorizzato a piano terra aventi le seguenti dimensioni ml. 3,20 x 5,20= mq.16,64 con un'altezza media di ml.2,68 (ampliamento unità abitativa n.1 allegato "B")(Sanabile).Invece sull'unità abitativa n.2 sita al piano primo sono state ricavate due porte/finestre sul lato ovest e contemporaneamente chiuse due finestre lati nord e sud e realizzato un ampliamento di superficie non residenziale su parte del tetto dell'unita abitativa n.1 del piano terra, trasformando in un terrazzo di mq. 74,10 ed unito al balcone esistente per un totale di mq.82,60 in un unico corpo (allegato "B" unità abitativa n.2) in difformità parziale del P.D.C. in sanatoria rilasciato (Sanabili).

Tutte queste difformità sanabili con un accertamento di conformità art.37 DPR 380/21, mentre per quelle opere non sanabili saranno oggetto di demolizioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via dei Pini,8
Trattasi di immobile con tipologia edilizia del tipo edifici isolati plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano T-1° è di proprietà del sig.**** Omissis **** disposto su un piano piano terra e primo con corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in località Cogna del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via dei Pini n.8 (entrata principale pedonale e carrabile) ed entrata secondaria carrabile al civico n.10.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 956, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 373.544,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico n.1 così costituito:
· Bene N° 1 sub.1-3- Fabbricati adibiti a civile abitazione (LT) - VIA dei Pini,8.
Fabbricato a piano terra sito in zona periferica località Cogna, caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale. La zona è dotata parzialmente delle attrezzature di servizi generali ma è comunque urbanizzata (urbanizzazione primaria). Il fabbricato si compone di due alloggi disposti su un piano T-1, di cui l'unità abitativa n.1 da accesso esterno il cortile / giardino e l'altra unità abitativa n.2 dal cortile interno tramite scala interna che conduce al primo piano adibito a civile abitazione.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 956 sub.1-3, Categoria A/7. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni.

Valore di stima del bene: € 295.099,76. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

L'indagine di mercato condotta ha evidenziato un'insufficienza di dati comparabili tali da poter consentire allo scrivente l'utilizzo del metodo di stima comparativo che, unitamente ad una scarsa disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario, ha comportato la necessità di adottare un metodo di stima per costi. C'è da aggiungere che l'attuale andamento del mercato è in piena fase di recessione. Il metodo adottato, quindi, è quello denominato "del costo di costruzione, o di sostituzione, deprezzato", che rappresenta il costo di riproduzione o sostituzione di un bene con il suo equivalente

attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza. Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo assunti nel calcolo per la determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento ai prezzi medi dell'edilizia residenziale del mercato locale relativi alla tipologia ed al livello di finiture e di dotazione impiantistica dell'immobile in esame. Riguardo alle assunzioni circa: voci di costo di costruzione, incidenze percentuali e vita utile delle tre macro voci di costo (struttura/impianti/finiture) si è fatto riferimento alle indicazioni riportate nella Circolare n. 6 del 30.11.2012 dell'Agenzia del Territorio prot. 61331 "Linee metodologiche e applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento".

Come parametro di costo di costruzione a nuovo è stato assunto un valore pari a € 1000/mq; alle n. 3 macro voci di costo (STRUTTURE-IMPIANTI-FINITURE) sono state attribuite rispettivamente le seguenti percentuali 30%-20%-10%, attribuendo ad ognuna una vita utile nominale di 80 anni per le prime; 30 anni per le rimanenti due. L'obsolescenza funzionale è stata considerata pari a 0. Tutto ciò ha determinato un valore unitario di stima pari a € 800/mq. che per il caso di specie si ritiene congruo. N.B. nella stima si è ritenuto considerare solo la parte regolare con le parti sanabili (unità n1 a piano terra ed unità n.2 a piano primo) ovvero quella rilasciata con il P.C. a sanatoria n.317/2006, ma considerando una decurtazione per eventuali demolizioni da parte dell'amministrazione del Comune di Aprilia ritenuta congrua, tra spese tecniche, rimozione di opere e demolizioni, adeguamenti degli impianti alle vigenti normative nella misura del 10% ed ulteriore 11% per lo stato d'uso e manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via dei Pini,8	466,93 mq	800,00 €/mq	€ 373.544,00	100,00%	€ 373.544,00
				Valore di stima:	€ 373.544,00

Valore di stima: € 373.544,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Stato d'uso e di manutenzione	11,00	%
-------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 295.099,76

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già relazionato nella redazione della stima i beni staggiti di proprietà del signor **** Omissis **** sono stati oggetti di ampliamenti al piano piano terra e modifiche piano primo, difformi alla concessione in sanatoria rilasciata dal comune di Aprilia; queste difformità realizzate nell'anno 2018 sono sanabili in quanto il Piano regolatore Generale del comune di Aprilia, con una variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi approvata il 21/12/2012,n.622 con presa d'atto della D.R.G. Lazio. Gli immobili fanno parte del Sistema 8 - Crati-Cogna-Tav. 08 prog.,nucleo Crati-Cogna-Valle verde; il quale prevede un indice territoriale di edificazione di 0,20 mq/mq. destinati a Bp tessuto edificato_

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.

Fondi, li 01/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardino Fortunato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vendita (Aggiornamento al 11/12/1993)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 03/08/2009)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - foglio 115 particella n.956 comune di Aprilia (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Foglio 115 particella n.956 sub.1-3 (Aggiornamento al 11/06/2021)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Planimetrie dello stato dei luoghi allegato "A" (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Unità abitativa 1 ed unità abitativa 2 allegato "B" (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Corpi di fabbrica ed accessori in assenza di titolo urbanistico allegato "C" (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - CONI VISIVI fotografie allegato "D" (Aggiornamento al 14/06/2021)

- ✓ N° 9 Foto - nn.20 foto a colori (Aggiornamento al 14/06/2021)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica foglio115 particella 956 comune di Aprilia (Aggiornamento al 13/06/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi Sist.8 comune di Aprilia (Aggiornamento al 22/08/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 10/01/2017)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 21/06/2021)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria n.317/2006 (Aggiornamento al 27/10/2006)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Progetto in sanatoria n.317/2006 (Aggiornamento al 27/10/2006)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota di Trascrizione
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota di iscrizione (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di Trascrizione atto giudiziario (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - copia notifica alle parti inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 10/06/2021)
- ✓ N° 23 Altri allegati - copia notifica alle parti inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 31/05/2021)
- ✓ N° 24 Altri allegati - copia notifica alle parti inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 21/06/2021)