
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardino Fortunato, nell'Esecuzione Immobiliare 440/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **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.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 440/2018 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.833,57.....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 08/02/2019, 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 11/06/2020 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 Ghiandaie,21, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: Lat. 41.59648125 Long.12.5442354)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile con tipologia edilizia del tipo edifici isolati plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano S1-T-1° è di proprietà del sigg.ri.**** Omissis **** disposto su un piano seminterrato e 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 Fossignano (Valle Carniera) del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via delle Ghiandaie n.21 (entrata principale pedonale e carrabile).

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 dei sigg.ri.**** Omissis **** è formato da nn. 1 edificio unifamiliare in aderenza ad altro edificio unifamiliare con accessi indipendenti, da Via delle Ghiandaie, anche se ricadenti nella stessa particella n.542 di are 8, 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 delle Ghiandaie,21, piano S1-T-1

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

**** Omissis **** e **** Omissis **** (Allegato "E").

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

**** Omissis ****(Proprietà 1/2)in regime patrimoniale di comunione legale dei beni e **** Omissis ****(Proprietà 1/2)in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I coniugi **** Omissis **** mi riferiscono di aver dato in comodato d'uso gratuito il piano seminterrato alla figlia **** Omissis **** da ricerche effettuate sia all'ufficio del registro di latina che presso il Comune di Aprilia non vi è nessun contratto registrato, ma all'ufficio anagrafico comunale risultano essere residenti in via delle Ghiandaie,21 e con stato di famiglia a parte (allegato "L").Come da dichiarazione in verbale di sopralluogo (allegato "N")i signori **** Omissis **** dichiarano di essere in comunione legale dei beni ed ivi residenti in Aprilia in via delle Ghiandaie,21 (Allegato "M").Essendo gli stessi hanno contratto matrimonio a Roma da informazioni assunte dall'ufficio di stato civile del comune di Aprilia, avendo richiesto all'anagrafe del comune di Roma con raccomandata e busta preaffrancata all'interno per risposta, tale estratto di matrimonio, ad oggi non è pervenuto.(allegato "O")

CONFINI

L'immobile staggito insistente in parte sulla particella n°542 subalterno n°4 con con corte graffata subalterno n°6 confina a Nord con Via delle Ghiandaie particella n°1545 ad Est in aderenza con altro immobile di altrui proprietà insistente su parte particella (542),a Sud con particella n°564,ad Ovest con particella n°1379 (allegato "B").

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione	77,26 mq	94,78 mq	1,00	94,78 mq	3,00 m	Terra
abitazione	48,38 mq	70,47 mq	1,00	70,47 mq	2,30 m	Primo
Abitazione	86,31 mq	103,52 mq	1,00	103,52 mq	2,50 m	Seminterrato
Cortile	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	
Giardino	156,00 mq	156,00 mq	0,18	28,08 mq	0,00 m	
Locale di deposito	3,38 mq	3,75 mq	0,20	0,75 mq	1,80 m	Terra
Veranda	8,97 mq	10,92 mq	0,95	10,37 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	9,36 mq	9,75 mq	0,25	2,44 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	23,00 mq	23,25 mq	0,25	5,81 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				341,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione a piano seminterrato, terra e primo piano, con duplice ingresso (Allegata foto n° 1) da via delle Ghiandaie da cancello carrabile e pedonale con corte esclusiva a tre lati dell'immobile (Allegate foto nn.1-2-3-4-5-6-7) e precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione a piano seminterrato (ex garage autorizzato) composta da: due camere, due ripostigli, disimpegno e bagno (Allegate foto nn.8-9-10-11-12-13-14-15), all'esterno contiguo all'ex garage su parte del cortile è stato realizzato un ampliamento difforme al progetto in sanatoria (allegata foto n.5) adibita a soggiorno-pranzo, bagno parzialmente rifinito, cucina ed ingresso principale. Sul retro dell'immobile sulla corte insistono due manufatti; il primo un box in legno precario appoggiato sul terreno non censibile adibito al ricovero di attrezzatura (allegata foto n.6) e il secondo un deposito-forno in muratura e base in piattaforma di calcestruzzo e copertura in legno e coppi, difforme dalla concessione edilizia in sanatoria non risulta essere censito al catasto urbano (Allegata foto n.7). Parte della corte è adibita a giardino e restante parte a camminamento e parcheggio carrabile (Allegate foto nn.29-30-31).

Al piano terra si accede all'abitazione principale avente un'ingresso con veranda avente copertura a terrazzo parzialmente difforme al progetto di sanatoria (Allegata foto n.3), subito vi è l'ingresso all'abitazione del piano terra con un disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina con bagno (allegate foto nn.16-17-18-19-20), proseguendo tramite scala interna (Allegata foto n.21) si accede al primo piano così composto: disimpegno, bagno, tre camere di cui una totalmente difforme dal progetto di sanatoria e terrazzo scoperto con parte difforme al progetto in sanatoria (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, è presente la caldaia per l'acqua calda all'esterno dell'immobile. All'esterno dell'abitazione si accede alla corte adibita parte a parcheggio. 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 28/04/1993 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 142 mq Rendita € 557,77 Piano T-1 Graffato 6
Dal 28/04/1993 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 109,23 Piano S/1
Dal 07/03/2002 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 109,23 Piano S/1
Dal 07/03/2002 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano T-1 Graffato 6
Dal 07/03/2002 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 109,23 Piano S/1
Dal 07/03/2002 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1 Rendita € 557,77 Piano T-1 Graffato 6
Dal 18/11/2002 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano T-1 Graffato 6
Dal 18/11/2002 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 109,23 Piano S/1



Dal 18/11/2002 al 10/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 109,23 Piano S/1
Dal 18/11/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano T-1 Graffato 6
Dal 10/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 542, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 109,23 Piano S/1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali (Allegati "P e Q").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	81	542	4		A7	1	6	142 mq	557,77 €	T-1	6	
	81	542	8		C6	3	45	56 mq	109,23 €	S/1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che le planimetrie risultanti al catasto edilizio urbano - Territorio di Latina (allegati "R" e "S") ed il progetto, concessione in sanatoria n°231/2002 (Allegato "C e C1"), depositato presso il comune di Aprilia, sono rispondenti, ma non con lo stato attuale dei luoghi (allegato "T"). In base ai rilievi eseguiti si sono riscontrati ampliamenti in aderenza a piano terra e seminterrato e piano primo come da planimetria dello stato dei luoghi allegata "T" realizzati nell'anno 2018 come riferiscono i proprietari **** Omissis ****

Gli immobili destinati a fabbricato civile abitazione sia il piano terra ed il primo ed il seminterrato ex garage, ricadono all'interno della particella n.542 parte, con corte annessa esclusiva, si attesta altresì che l'ingresso principale alla proprietà avviene da strada pubblica di Via delle Ghiandaie civico n.21.



In base alle difformità edilizie riscontrate con il progetto in concessione in sanatoria n.231 del 2002 e lo stato dei luoghi attuale, il sottoscritto in base alla deliberazione del consiglio comunale n.9 della seduta pubblica del 05/03/2013 (allegato "U") si deve procedere all'aggiornamento del catasto urbano per quanto riguarda il piano terra "ampliamento di una veranda facenti funzione con la copertura a terrazzo" e distaccato dal fabbricato, un piccolo deposito-forno a piano terra con una parziale copertura del terrazzo al primo piano adibita a camera da letto (allegato "T" e foto nn.4-5-6-7-22).E' possibile sanare le difformità riscontrate in quanto rientranti nella nuova cubatura a disposizione in base alla suddetta variante del PRG per il recupero dei nuclei abusivi Sistema 2-Fossignano-nucleo Fossignano 1 (Allegati "V").

PRECISAZIONI

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

Gli immobili staggiti su cui si è costruito i fabbricati adibiti a civile abitazione e garage derivano da una porzione di terreno (f.81 part. n.542 parte),l'unità pervenuta ai debitori come da atto di compravendita che si allega (allegato "H"). Attualmente le particelle (f.81 n.542 sub.4-6-8) costituiscono un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Aprilia (LT) il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risultano che gli stessi sono residenti nel Comune di Aprilia (LT) in Via delle Ghiandaie,21 (allegato "L") ed è stato richiesto altresì l'Estratto di Matrimonio al comune di Roma (vedi richiesta con racc. allegato "O") ad oggi la risposta non è pervenuta, anche se gli esecutati mi dichiarano nel verbale di sopralluogo che sono in comunione dei beni (allegato "N").

PATTI

L'immobile risulta essere occupato dal sig.**** Omissis **** e signora **** Omissis **** e figli **** Omissis **** come risulta dal certificato cumulativo (allegato "L") occupando il piano terra e primo, invece risulta che il piano seminterrato ad oggi adibito ad abitazione è occupato dalla figlia **** Omissis **** e marito **** Omissis **** come da certificato cumulativo (allegato "M").

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili adibiti a civile abitazione si presentano in buono stato conservativo sia internamente che esternamente

(foto dalla nn°1 alla 33)con qualche eccezione, come la parziale pittura sulla parete del corridoio a piano primo della vernice(Allegata foto n°23),mancanza di verniciature dell'inferriata a protezione del terrazzo scoperto (allegate foto n.32 e 33) a piano primo.Nel piano seminterrato il bagno risulta parte rifinito e parte al grezzo e parti sulle pareti non pitturate. (foto allegate nn.12 e 14).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato sub.4-6-8 risulta non essere inserito in un contesto non condominiale, edificio formato da un piano seminterrato e piano terra e primo ed un portico con box non censibile e piccolo deposito-forno di proprietà degli esecutati e corte esclusiva.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche è quindi agibile ed abitabile.

Le fondazioni sono del tipo a plinti con travi di collegamento, le strutture portanti verticali, sono state realizzate con muratura in blocchetti di tufo, mentre le strutture orizzontali dei piani di calpestio e copertura sono riportate da solai di tipo prefabbricati in cemento armato, ogni piano è stato raccordato con cordolo in cemento armato.

Con esposizione a Nord-Ovest l'immobile si sviluppa in tre piani, il primo fuori terra adibito a civile abitazione con altezza utile di circa 2.50 ml. Il piano seminterrato adibito originariamente a garage adesso a civile abitazione vi si accede dall'esterno dell'immobile tramite una rampa in battuto in cls., il seminterrato è diviso in più ambienti, la pavimentazione in mattonato di grés. Le pareti interne di divisione dei locali sono in laterizi forati dello spessore di cm.10,00, risultano con intonaco civile e tinteggiate, il locale è fornito di un bagno aventi le pareti maiolicate e in parte grezzo, compresi di sanitari. Il piano terra adibito a civile abitazione si presenta in buono stato, la pavimentazione in prevalenza con ceramiche di grés, le pareti degli ambienti sono con intonaco civile ed idropittura, i bagni con sanitari di buona fattura, pareti maiolicate, porte interne in massello, finestre in legno con vetro complete di persiane in legno ad ante, impianto elettrico sotto traccia con rivestimento con tubazioni in pvc, altre-sì è dotato di un camino. L'unità immobiliare ha come corte esclusiva un viale adibito a parcheggio e parte a camminamenti e giardino con varietà di piante ornamentali (Foto allegate n.2-3-4-6-7-29-30-31).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore e coniuge, precisamennte dal sig. **** Omissis **** e signora **** Omissis **** e figli **** Omissis **** (Allegato "L"), figlia **** Omissis **** coniugata con il sig. **** Omissis **** e figlia **** Omissis **** (allegato "M").

Gli esecutati mi dichiaravano in verbale (allegato "N") che alla figlia con il marito gli avrebbero fatto un contratto di comodato gratuito, senza fornirmi copia, da indagini comunale e presso l'agenzia delle entrate non risulta nessun contratto effettuato a favore della figlia e marito.

Attualmente gli immobili si presentano nei loro ambienti ammobiliati ed arredati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1981	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA--NOTA DI TRASCRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR AVV. OTELLO MASSIMI	13/05/1981	18375	7909



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIADI LATINA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1990	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina (LT)	23/04/1990		13047
Dal 19/12/2001 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Luigi Bonofiglio	19/12/2001	2893	1160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di latina	07/01/2002	2334	232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio entrate di roma 3	28/12/2001	2893	
Dal 07/03/2002	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Luigi Bonofiglio	07/03/2002	2913	1170
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	26/03/2002	7762	5606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/11/2002 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Nota di Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	21/11/2002	28139	19521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2002 al 21/09/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Luigi Bonofiglio	18/11/2002	2984	1227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di latina	21/11/2002	28138	19520
		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.

Si allegano copie atti notarili di provenienza degli immobili allegati, "D", "E", "F", "G", "H", "I".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di del Territorio di Latina aggiornate al 26/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 21/11/2002
Reg. gen. 28140 - Reg. part. 4586
Quota: 1/2 cadauno
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Note: Le spese per ottenere la cancellazione sono: €. 35 per la tassai ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/12/2018
Reg. gen. 29222 - Reg. part. 20699
Quota: 1/2 cadauno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.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); Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/11/2018 sino alla concorrenza di Euro 46.961,06 oltre interessi e spese.

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 allega ispezione ipotecaria del 26/09/2020 (Allegato "Z")

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).(allegato "U") Sistema 2 Fossignano- nucleo Fossignano 1 (allegato "V").



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 e garage) è stato edificato nell'anno 1976 senza alcun titolo edilizio e successivamente presentata in data 09/10/195 domanda di sanatoria L.47/1985 e rilasciata concessione in sanatoria (allegato "C1" n.231/2002 del 24/09/2002. 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto in sanatoria presentato di riferimento (allegato "C") e le planimetrie catastali con l'elaborato depositate e le visure con stralcio catastale (allegati "R" "S" "P" "Q"), sono emerse delle difformità realizzate a fine dell'anno 2018: al piano S1, seminterrato oggi adibito a civile abitazione è stato edificato in aderenza nuovo fabbricato adibito a sala-pranzo e cucina, aventi le seguenti misure $6,20 \times 7,60 = \text{mq.}47,12$ ed un'altezza media di ml.2,60 circa; al piano terra distaccato dal fabbricato principale (vedi planimetria con visivi "Q") piccolo deposito-forno, censibile al catasto urbano, aventi le seguenti misure ml. 2,50 x ml. 1,50 = mq. 3,75 con un'altezza di circa ml.2,30; al piano terra prolungamento della veranda con copertura a terrazzo (vedi allegato "2") aventi le seguenti misure ml.1,90 x 2,60 = mq.4,94 con un'altezza di ml 3,00 circa; al piano primo a parziale copertura del ex terrazzo esistente autorizzato, si è realizzato un vano adibito a camera da letto, aventi le seguenti misure, ml.4,57 x 4,44 = mq.20,25 con un'altezza di ml.2,60 circa; infine un prolungamento difforme del terrazzo autorizzato aventi le seguenti misure di ml.4,00 x 2,60. Tutte queste difformità sono sanabili con un permesso di costruire in sanatoria, in quanto la variante del 21/12/2012 approvata dei nuclei elencati nella tabella 7 zona BP tessuto edificato (vedi allegato "V"), determina un indice territoriale di edificazione extra pari a 0,20 mq/mq. Quindi si determina che il lotto part.542 di are 8 ad oggi indiviso catastalmente ma diviso per quanto riguarda la proprietà è di mq.800 :2 = mq.400 x 0,20 = 80 mq. realizzabili di nuova costruzione; quindi mq 75,41 (realizzati) è minore di mq.80,00 effettivamente realizzabili. Bisogna tenere conto dei vincoli: Idrogeologico, boschivo e paesaggistico oltre alla pratica S.C.A. per ottenere l'agibilità dell'immobile, per euro 5,000,00 comprensive di diritti e spese; infine eseguire il tipo mappale per l'ampliamento dell'immobile a piano seminterrato e terra con il deposito-forno; eseguire Docfa per aggiornamento planimetrie catastali per euro 2.200,00 comprensivi di diritti e spese.

Tutte pratiche comportano un costo complessivo di circa euro 6.000,00 comprensivi di diritti; oltre oneri doppi a favore del comune di Aprilia per urbanizzazione primaria e secondaria per la nuova edificazione ammontante ad euro 6,88,00 UP x 75,41 x 2 = euro 1.037,64 + euro 7,06 x 75,41 x 2 = euro 1.064,79.

L'esperto ha redatto il certificato di prestazione energetica come richiesto dalla normativa vigente, ed è allegato alla presente perizia.



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 delle Ghiandaie,21, piano S1-T-1
Trattasi di immobile con tipologia edilizia del tipo edifici isolati plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano S1-T-I° è di proprietà del sigg.ri.**** Omissis **** disposto su un piano seminterrato e 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 Fossignano (Valle Carniera) del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via delle Ghiandaie n.21 (entrata principale pedonale e carrabile).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 542, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 6 - Fg. 81, Part. 542, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 273.136,00
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.4-6 e 8- Fabbricati adibiti a civile abitazione (LT) - VIA delle ghiandaie,12.

Fabbricato a piano terra sito in zona periferica nucleo perimetrico, 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 un alloggio disposto su un piano S1-T-1, collegati da una scala interna che conduce sino al piano primo adibito ad abitazione.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 542 sub.4-6 e 8, Categoria A/7. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/2 c/u) in comunione dei beni.

Valore di stima del bene: € 263.833,57.

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 macrovoci 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 macrovoci 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via delle Ghiandaie, 21, piano S1-T-1	341,42 mq	800,00 €/mq	€ 273.136,00	100,00%	€ 273.136,00
				Valore di stima:	€ 273.136,00

Valore di stima: € 273.136,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	7102,43	€
Altro	2200,00	€

Valore finale di stima: € 263.833,57

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già relazionato nella redazione della stima i beni staggiati di proprietà dei signori **** Omissis **** sono stati oggetti di ampliamenti al piano seminterrato e piano terra e 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 2 -Fossignano-Tav. 08 prog., nucleo Fossignano 1; 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 05/10/2020

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo allegato "N" (Aggiornamento al 18/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia "allegato" L" (Aggiornamento al 06/08/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia ed estratto di matrimonio allegato "M" e "M1" (Aggiornamento al 01/09/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo invio Raccomandata con esito della spedizione allegato "O" (Aggiornamento al 31/08/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota per trascrizione allegato "D" (Aggiornamento al 13/05/1981)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dichiarazione di successione allegato "E" (Aggiornamento al 23/04/1990)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di rettifica allegato "F" (Aggiornamento al 19/12/2001)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di divisione Allegato "G" (Aggiornamento al 07/03/2002)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita allegato "H" (Aggiornamento al 18/11/2002)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione allegato "I" (Aggiornamento al 21/11/2002)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Concessione in sanatoria di abuso edilizio L.47/85 allegati "C" e "C1" (Aggiornamento al 24/09/2002)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetrie dello stato attuale dei luoghi allegato "T" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 18/07/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Aprilia foglio 81 part.542 allegato "B" (Aggiornamento al 01/09/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Comune di Aprilia Visura storica F.81 particella 542 sub.8 bene n.1 allegato "Q" Lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Comune di Aprilia F.81 particella 542 sub.4-6 bene n.1 Allegato "P"lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Comune di Aprilia planimetria sub.8 allegato "R" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 24/06/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Comune di Aprilia planimetria sub.4-6 allegato "S" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 24/06/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico comune di Aprilia allegato "A"
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia deliberazione del consiglio comunale n.9 Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi allegato "U" (Aggiornamento al 21/12/2012)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto urbanistico variante speciale Tav.8 prog. sistema 2 Fossignano nucleo Fossignano 1 allegato "V" (Aggiornamento al 21/12/2012)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria elenco sintetico delle formalità Allegato "Z" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 26/09/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali con ricevuta di attestazione e consegna allegato "J" (Aggiornamento al 25/06/2020)
- ✓ N° 21 Altri allegati - richiesta accesso agli atti.certificati di certificati ed estratti allegati "Z1" " (Aggiornamento al 01/09/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestazione ricevute di consegna perizia con allegati "Z2" (Aggiornamento al 01/10/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via delle Ghiandaie,21, piano S1-T-1
Trattasi di immobile con tipologia edilizia del tipo edifici isolati plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano S1-T-I° è di proprietà del sigg.ri.**** Omissis **** disposto su un piano seminterrato e 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 Fossignano (Valle Carniera) del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via delle Ghiandaie n.21 (entrata principale pedonale e carrabile).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 542, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione 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).(allegato "U") Sistema 2 Fossignano- nucleo Fossignano 1 (allegato "V").

Prezzo base d'asta: € 263.833,57



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.833,57

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via delle Ghiandaie,21, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 542, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 6 - Fg. 81, Part. 542, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	341,42 mq
Stato conservativo:	Gli immobili adibiti a civile abitazione si presentano in buono stato conservativo sia internamente che esternamente (foto dalla nn°1 alla 33)con qualche eccezione, come la parziale pittura sulla parete del corridoio a piano primo della vernice(Allegata foto n°23),mancanza di verniciature dell'inferriata a protezione del terrazzo scoperto (allegate foto n.32 e 33)a piano primo.Nel piano seminterrato il bagno risulta parte rifinito e parte al grezzo e parti sulle pareti non pitturate. (foto allegate nn.12 e 14).		
Descrizione:	Trattasi di immobile con tipologia edilizia del tipo edifici isolati plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano S1-T-1° è di proprietà del sigg.ri.**** Omissis **** disposto su un piano seminterrato e 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 Fossignano (Valle Carniera) del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via delle Ghiandaie n.21 (entrata principale pedonale e carrabile).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore e coniuge, precisamennte dal sig.**** Omissis**** e signora **** Omissis **** e figli **** Omissis ****(Allegato "L"), figlia **** Omissis **** coniugata con il sig. **** Omissis **** e figlia **** Omissis **** (allegato "M").		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 21/11/2002
Reg. gen. 28140 - Reg. part. 4586
Quota: 1/2 cadauno
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Note: Le spese per ottenere la cancellazione sono: €. 35 per la tassai ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/12/2018
Reg. gen. 29222 - Reg. part. 20699
Quota: 1/2 cadauno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.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); Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/11/2018 sino alla concorrenza di Euro 46.961,06 oltre interessi e spese.

