
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conticelli Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14

Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 99.671,25	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 101.799,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1	25

INCARICO

All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Ing. Conticelli Emiliano, con studio in Strada Santo Stefano, 210 - 04100 - Latina (LT), email emiliano.conticelli@gmail.com, PEC emiliano.conticelli@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2025 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 Pisacane, 32, piano T (Coord. Geografiche: 41.360643, 13.436963)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.360643, 13.436963)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PISACANE, 32, PIANO T

Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'ingresso all'appartamento è situato sotto un piccolo porticato. All'interno ci sono ingresso e soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto ed un locale dismesso. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 350 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/07/2025.

Custode delle chiavi: XXXXXXXXXX

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PISACANE, 32, PIANO 1

Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'appartamento è accessibile da una scala esterna. All'interno ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, un bagno, una camera da letto, una veranda ed una terrazza. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 675 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/07/2025.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo telematico il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi della Legge n. 302/1998

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)

**** Omissis **** è deceduto in data 15/07/2019. Il Tribunale di Latina, in data 19/04/2023, giacente l'eredità relitta, nomina curatore dell'eredità l'Avv. **** Omissis ****.

CONFINI

Il fabbricato è un edificio isolato costituito da un appartamento al piano terra (sub 7, Lotto 1) ed un appartamento al primo piano (sub 8, Lotto 2).

Il terreno del Lotto 1 confina a ovest con strada pubblica da cui si accede alla proprietà; a nord e ad est con il terreno del Lotto 2 (Foglio 147 Particella 653 Sub 8); a sud con il terreno censito al Catasto terreni del Comune di Aprilia al Foglio 147 Particella 138.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,80 m	T
Porticato	15,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,80 m	T
Giardino	350,00 mq	350,00 mq	0,06	21,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due appartamenti (Bene n.1 e Bene n.2) sono comodamente divisibili in natura e pertanto sono stati formati n.2 Lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1993 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 653, Sub. 3-4-6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T-1
Dal 02/12/1993 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 653, Sub. 2-5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano T

La soppressione dei sub 2-3-4-5-6 ha originato i seguenti immobili:
Foglio 147 Particella 653 Subalterno 7; Foglio 147 Particella 653 Subalterno 8

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	147	653	7		A3	2	6 vani	112 mq	309,87 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
147	653				ENTE URBANO		1147			

Corrispondenza catastale

Ci sono lievi difformità: nello stato di fatto non c'è il tramezzo che divide l'ingresso dal soggiorno, c'è una finestra nel bagno non indicata nella planimetria catastale. Inoltre non è riportato il locate tecnico posto sotto le scale.

PATTI

Nessun patto da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'intero bene versa in uno stato di completo abbandono, dovuto all'inutilizzo negli ultimi anni, dopo il decesso del sig. **** Omissis ****.

Il giardino è stato invaso da erbacce e rovi.

Sulle facciate del fabbricato si evidenziano distacchi dell'intonaco e diffuse efflorescenze.

All'interno dell'appartamento sono presenti infiltrazioni diffuse con evidenti efflorescenze e muffe su muri e soffitti.

Persiane in ferro e porte interne in ferro e vetro presentano un evidente stato di ossidazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

Nell'elaborato planimetrico (ALLEGATO 5 alla perizia) il terreno risulta diviso tra il sub 7 ed il sub 8 senza parti comuni.

Nello stato di fatto, ci sono due ingressi da strada separati per i due sub, ma nel giardino non c'è una recinzione divisoria, che pertanto andrà realizzata.

Le utenze sono in comune tra gli appartamenti dei due lotti. Andranno pertanto installati contatori separati per

i due appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è fornito di autonomo accesso dalla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 29/07/2025, si riportano le seguenti caratteristiche costruttive. Sono state condotte analisi visive, rilievi metrici e fotografici.

Fondazioni: non è stato possibile rilevare la tipologia, ma da un'analisi del quadro fessurativo generale, si escludono cedimenti in corso e problemi in fondazione.

Struttura verticali: muratura portante con qualche elemento in cemento armato come cordoli, architravi e aggetti; non sono visibili segni di lesioni strutturali; si evidenzia la presenza di efflorescenze che danneggiano l'intonaco.

Solai: realizzati in parte in laterocemento, con travetti e pignatte, ed in parte con putrelle e tavelloni; sono visibili efflorescenze e muffe causate da infiltrazioni.

Copertura dell'edificio: in parte solaio piano non praticabile ed in parte solaio in legno a falde inclinate; il solaio in legno non presenta segni di ammaloramento; il solaio piano presenta efflorescenze e muffe causate da infiltrazioni.

Manto di copertura: manto in tegole in corrispondenza del solaio a falde.

Pareti interne: tramezzi in mattoni forati con finitura in intonaco e tinteggiatura; nei bagni e in cucina rivestimento con piastrelle di ceramica; sono visibili efflorescenze e muffe causate da infiltrazioni.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres, in normale stato di conservazione.

Infissi esterni: finestre ad ante a battente con telaio in legno e vetro singolo in cattivo stato di conservazione; chiusure oscuranti realizzate con persiane in metallo in evidente stato di ossidazione.

Infissi interni: sono presenti sia porte in legno tamburato in buono stato di conservazione che porte in metallo e vetri in pessimo stato di conservazione.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

Impianto idrico: approvvigionamento idrico alimentato da pozzo

Impianto termico di riscaldamento: realizzato tramite uno split, alcune stufette elettriche ed il camino a legna.

Impianto ACS: l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno elettrico a pompa di calore.

Impianto termico di raffrescamento: è realizzato tramite uno split

Impianto fotovoltaico: l'edificio è dotato di un impianto fotovoltaico con pannelli posti in copertura per una potenza di circa 4,8 kW

Terreno esclusivo: giardino con presenza di arbusti; attualmente versa in uno stato di abbandono, infestato da erbacce e rovi.

Posto auto: all'interno della proprietà possibilità di parcheggio auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1993	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzi Antonio	02/12/1993	43833	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	06/12/1993	21088	14224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 30/03/2007
Reg. gen. 13742 - Reg. part. 5278
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sammartano Stefano
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 19395/9254

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 04/07/2024
Reg. gen. 17473 - Reg. part. 13673
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le formalità in elenco riguardano entrambi gli appartamenti e sono quindi comuni ai due lotti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno si trova in zona territoriale di tipo E2 agricola vincolata all'interno dei nuclei abusivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, risulta quanto segue:

In data 02/03/2005, il Comune di Aprilia (IV Settore - Servizio Edilizia Privata e Antiabusivismo) rilascia al sig. **** Omissis **** il permesso di costruzione in sanatoria n. 45/05 in riferimento all'istanza di condono edilizio protocollo n. 4960 del 28/03/1986 presentata da **** Omissis **** ai sensi della Legge 47/1985 relativa ai due appartamenti oggi identificati al Catasto Fabbricati a foglio 147 particella 653 sub 7 e 8 (ALLEGATO n.11 alla perizia).

In data 27/11/2001 viene presentata dal sig. **** Omissis **** una D.I.A. con protocollo n. 47604 per i seguenti lavori: manutenzione straordinaria interna ed esterna al fabbricato; ristrutturazione del vecchio tetto e realizzazione di un tetto sulle porzioni dell'esistente lastrico solare. In data 13/12/2001 il Comune di Aprilia (V Settore - Assetto del territorio, Pianificazione urbanistica, Edilizia pubblica e privata) ordina di non dar corso ai lavori (ALLEGATO n.12 alla perizia).

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.

La planimetria di progetto allegata al permesso di costruzione in sanatoria corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi. In difformità risulta nello stato di fatto una finestra del bagno che non è riportata nella planimetria; inoltre, nello stato di fatto non c'è il tramezzo che divide l'ingresso dal soggiorno riportato in progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo telematico il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi della Legge n. 302/1998

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)

**** Omissis **** è deceduto in data 15/07/2019. Il Tribunale di Latina, in data 19/04/2023, giacente l'eredità relitta, nomina curatore dell'eredità l'Avv. **** Omissis ****.

CONFINI

Il fabbricato è un edificio isolato costituito da un appartamento al piano terra (sub 7, Lotto 1) ed un appartamento al primo piano (sub 8, Lotto 2).

Il terreno del Lotto 2 confina a ovest con strada pubblica da cui si accede alla proprietà; a nord con il terreno censito al Catasto terreni del Comune di Aprilia al Foglio 147 Particella 136; ad est con il terreno censito al Catasto terreni del Comune di Aprilia al Foglio 147 Particella 603; a sud con il terreno censito al Catasto terreni del Comune di Aprilia al Foglio 147 Particella 138 e con il terreno del Lotto 2 (Foglio 147 Particella 653 Sub 8)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	42,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,80 m	1
Veranda	7,00 mq	8,30 mq	0,9	7,47 mq	2,80 m	1
Terrazza	30,00 mq	33,70 mq	0,2	6,74 mq	0,00 m	1
Scala esterna	10,00 mq	10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	
Giardino	675,00 mq	675,00 mq	0,05	33,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,96 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due appartamenti (Bene n.1 e Bene n.2) sono comodamente divisibili in natura e pertanto sono stati formati n.2 Lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1993 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 653, Sub. 3-4-6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T-1
Dal 02/12/1993 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 653, Sub. 2-5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano T

La soppressione dei sub 2-3-4-5-6 ha originato i seguenti immobili:
Foglio 147 Particella 653 Subalterno 7; Foglio 147 Particella 653 Subalterno 8

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	147	653	8		A3	2	4,5 vani	81 mq	232,41 €	1	
--	-----	-----	---	--	----	---	----------	-------	----------	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
147	653				ENTE URBANO		1147			

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale non è riportata per intero la terrazza come si può vedere da un confronto col rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente (ALLEGATO 2 alla perizia) e dalla documentazione fotografica prodotta dallo scrivente (ALLEGATO 1 alla perizia). Inoltre, nella planimetria catastale non è riportato il pianerottolo delle scale che funge da copertura al locale tecnico del piano terra, anche questo non indicato nelle planimetrie catastali.

PATTI

Nessun patto da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'intero bene versa in uno stato di completo abbandono, dovuto all'inutilizzo negli ultimi anni, dopo il decesso del sig. **** Omissis ****.

Il giardino è stato invaso da erbacce e rovi.

Sulle facciate del fabbricato si evidenziano distacchi dell'intonaco e diffuse efflorescenze.

All'interno dell'appartamento sono presenti infiltrazioni diffuse con evidenti efflorescenze e muffe su muri e soffitti.

Molti elementi metallici presentano evidente ossidazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

Nell'elaborato planimetrico (ALLEGATO 5 alla perizia) il terreno risulta diviso tra il sub 7 ed il sub 8 senza parti comuni.

Nello stato di fatto, ci sono due ingressi da strada separati per i due sub, ma nel giardino non c'è una recinzione divisoria, che pertanto andrà realizzata.

Le utenze sono in comune tra gli appartamenti dei due lotti. Andranno pertanto installati contatori separati per

i due appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è fornito di autonomo accesso dalla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 29/07/2025, si riportano le seguenti caratteristiche costruttive. Sono state condotte analisi visive, rilievi metrici e fotografici.

Fondazioni: non è stato possibile rilevare la tipologia, ma da un'analisi del quadro fessurativo generale, si escludono cedimenti in corso e problemi in fondazione.

Struttura verticali: muratura portante con qualche elemento in cemento armato come cordoli, architravi e aggetti; non sono visibili segni di lesioni strutturali; si evidenzia la presenza di efflorescenze che danneggiano l'intonaco.

Solai: realizzati in parte in latero cemento, con travetti e pignatte, ed in parte con putrelle e tavelloni; sono visibili efflorescenze e muffe causate da infiltrazioni.

Copertura dell'edificio: in parte solaio piano non praticabile ed in parte solaio in legno a falde inclinate; il solaio in legno non presenta segni di ammaloramento; il solaio piano presenta efflorescenze e muffe causate da infiltrazioni.

L'altezza interna varia da 2,40 m a 3,50 m per via della copertura inclinata.

Manto di copertura: manto in tegole in corrispondenza del solaio a falde.

Pareti interne: tramezzi in mattoni forati con finitura in intonaco e tinteggiatura; nei bagni e in cucina rivestimento con piastrelle di ceramica; sono visibili efflorescenze e muffe causate da infiltrazioni.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres, in normale stato di conservazione.

Infissi esterni: finestre ad ante a battente con telaio in legno e vetro singolo in cattivo stato di conservazione; chiusure oscuranti realizzate con persiane in legno in normale stato di conservazione.

Infissi interni: i vani sono separati da tende, ad eccezione del bagno, ove è presente una porta in legno tamburato.

Scale: scala esterna con gradini rivestiti in travertino in cattivo stato di conservazione.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

Impianto idrico: approvvigionamento idrico alimentato da pozzo

Impianto termico di riscaldamento: realizzato tramite due split ed il camino a legna

Impianto ACS: l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno a gas

Impianto termico di raffrescamento: è realizzato tramite due split

Impianto fotovoltaico: l'edificio è dotato di un impianto fotovoltaico con pannelli posti in copertura per una potenza di circa 4,8 kW

Terreno esclusivo: giardino con presenza di arbusti; attualmente versa in uno stato di abbandono, infestato da erbacce e rovi.

Posto auto: all'interno della proprietà possibilità di parcheggio auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1993	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzi Antonio	02/12/1993	43833	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	06/12/1993	21088	14224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 30/03/2007
Reg. gen. 13742 - Reg. part. 5278
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sammartano Stefano
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 19395/9254

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 04/07/2024
Reg. gen. 17473 - Reg. part. 13673
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le formalità in elenco riguardano entrambi gli appartamenti e sono quindi comuni ai due lotti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno si trova in zona territoriale di tipo E2 agricola vincolata all'interno dei nuclei abusivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, risulta quanto segue:

In data 02/03/2005, il Comune di Aprilia (IV Settore - Servizio Edilizia Privata e Antiabusivismo) rilascia al sig. **** Omissis **** il permesso di costruzione in sanatoria n. 45/05 in riferimento all'istanza di condono edilizio protocollo n. 4960 del 28/03/1986 presentata da **** Omissis **** ai sensi della Legge 47/1985 relativa ai due appartamenti oggi identificati al Catasto Fabbricati a foglio 147 particella 653 sub 7 e 8 (ALLEGATO n.11 alla perizia).

In data 27/11/2001 viene presentata dal sig. **** Omissis **** una D.I.A. con protocollo n. 47604 per i seguenti lavori: manutenzione straordinaria interna ed esterna al fabbricato; ristrutturazione del vecchio tetto e realizzazione di un tetto sulle porzioni dell'esistente lastrico solare. In data 13/12/2001 il Comune di Aprilia (V Settore - Assetto del territorio, Pianificazione urbanistica, Edilizia pubblica e privata) ordina di non dar corso ai lavori (ALLEGATO n.12 alla perizia).

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.

La planimetria di progetto allegata al permesso di costruzione in sanatoria corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi all'interno dell'abitazione.

In difformità risultano le seguenti aree esterne:

1. l'area che in progetto viene indicata come lastrico solare non praticabile è, nello stato di fatto, terrazzo praticabile;
2. l'area che in progetto risulta copertura non praticabile della centrale termica del piano terra è, nello stato di fatto, un ampliamento del pianerottolo esterno della scala di accesso all'appartamento.

Va pertanto ripristinato lo stato di progetto con la realizzazione di parapetti per delimitare il terrazzo praticabile dal lastrico solare non praticabile. Si precisa inoltre che l'iter autorizzativo per il cambio di

destinazione d'uso da lastrico solare a terrazzo praticabile è il permesso di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T
Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'ingresso all'appartamento è situato sotto un piccolo porticato. All'interno ci sono ingresso e soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto ed un locale dismesso. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 350 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 653, Sub. 7, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 653, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.471,25

METODO DI STIMA

Per trovare il più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente ha utilizzato il seguente metodo di stima per poi applicare alcuni deprezzamenti:

Determinazione del valore normale unitario secondo i criteri dell'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296)

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari
Provincia: Latina

Comune: Aprilia
 Semestre: 2-2024
 Fascia/zona: E1/Suburbana/CAMPODICARNE (PARTE) - VIA DEL GENIO CIVILE(PARTE)
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Stato conservativo: normale
 Valore Mercato (€/mq) MINIMO: 1200€/mq
 Valore Mercato (€/mq) MASSIMO: 1350€/mq
 Superficie (L/N): Lorda
 K1 (Taglio superficie) = 0,5
 K2 (Livello di piano) = 0,2
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$
 Valore normale unitario = ValOMImin + (ValOMImax - ValOMImin) x K = 1241,25€/mq

DEPREZZAMENTI

L'acquirente dovrà sostenere i seguenti costi aggiuntivi:

1. Considerando il pessimo stato di conservazione del bene, andranno eseguite le seguenti lavorazioni interne ed esterne all'appartamento: opere di impermeabilizzazione, posa in opera di barriera contro l'umidità di risalita, ripristino intonaco ammalorato interno ed esterno, tinteggiatura facciate, pareti interne e soffitti, sostituzione infissi esterni e chiusure oscuranti, ripristino del locale dismesso. Si stima un costo presunto di manutenzione straordinaria pari a circa 600€/mq da applicare alla superficie utile dell'appartamento.
2. Realizzazione di una recinzione di confine tra i due lotti (sub 7 e 8). Si stima una spesa di circa 3.000,00€, pari a 1.500,00€ ad appartamento.
3. Installazione di contatori separati per le utenze, comprese opere murarie. Si stima una spesa di circa 1.500,00€ ad appartamento.
4. All'interno del giardino di proprietà del sub 7 è parcheggiata un'automobile che andrà rottamata. Si stima un costo di circa 200,00€ comprensivo di cancellazione al PRA, contributo ambiente e trasporto ad un centro di demolizioni.
5. Oneri di regolarizzazione urbanistica per sanare l'apertura della finestra del bagno e la variazione del tramezzo dell'ingresso. Si stima un costo di circa 2.000€ comprensivo di sanzioni, diritti di istruttoria e onorario del tecnico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T	121,25 mq	1.241,00 €/mq	€ 150.471,25	100,00%	€ 150.471,25
				Valore di stima:	€ 150.471,25

Valore di stima: € 150.471,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	45.600,00	€
Realizzazione recinzione tra le due proprietà	1.500,00	€
Rottamazione automobile	200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Installazione contatori per separazione utenze	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 99.671,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1
Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'appartamento è accessibile da una scala esterna. All'interno ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, un bagno, una camera da letto, una veranda ed una terrazza. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 675 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 653, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 653, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 129.999,00

METODO DI STIMA

Per trovare il più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente ha utilizzato il seguente metodo di stima per poi applicare alcuni deprezzamenti:

Determinazione del valore normale unitario secondo i criteri dell'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296)

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Provincia: Latina

Comune: Aprilia

Semestre: 2-2024

Fascia/zona: E1/Suburbana/CAMPODICARNE (PARTE) - VIA DEL GENIO CIVILE(PARTE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore Mercato (€/mq) MINIMO: 1200€/mq

Valore Mercato (€/mq) MASSIMO: 1350€/mq

Superficie (L/N): Lorda

K1 (Taglio superficie) = 0,8

K2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Valore normale unitario = ValOMImin + (ValOMImax - ValOMImin) x K = 1275,00€/mq

DEPREZZAMENTI

L'acquirente dovrà sostenere i seguenti costi aggiuntivi:

1. Considerando il pessimo stato di conservazione del bene, andranno eseguite le seguenti lavorazioni interne ed esterne all'appartamento: opere di impermeabilizzazione, ripristino intonaco ammalorato interno ed esterno, tinteggiatura facciate, pareti interne e soffitti, sostituzione infissi esterni. Si stima un costo presunto di manutenzione straordinaria pari a circa 600€/mq da applicare alla superficie utile dell'appartamento.

2. Realizzazione di una recinzione di confine tra i due lotti (sub 7 e 8). Si stima una spesa di circa 3.000,00€, pari a 1.500,00€ ad appartamento.

3. Installazione di contatori separati per le utenze, comprese opere murarie. Si stima una spesa di circa 1.500,00€ ad appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1	101,96 mq	1.275,00 €/mq	€ 129.999,00	100,00%	€ 129.999,00
				Valore di stima:	€ 129.999,00

Valore di stima: € 129.999,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25.200,00	€
Realizzazione recinzione tra le due proprietà	1.500,00	€
Installazione contatori per separazione utenze	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 101.799,00

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.

Latina, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conticelli Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Foglio 147 Particella 653 Sub 7 (Aggiornamento al 20/07/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Foglio 147 Particella 653 Sub 8 (Aggiornamento al 20/07/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Foglio 147 Particella 653 (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica Foglio 147 Particella 653 Sub 7 (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica Foglio 147 Particella 653 Sub 8 (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria: Elenco formalità Foglio 147 Particella 653 Sub 7 (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria: Elenco formalità Foglio 147 Particella 653 Sub 8 (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Permesso di costruire in sanatoria n. 45/05 del 02/03/2005 (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - D.I.A. respinta (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Invio alle parti di copia della perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T
Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'ingresso all'appartamento è situato sotto un piccolo porticato. All'interno ci sono ingresso e soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto ed un locale dismesso. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 350 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 653, Sub. 7, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 653, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in zona territoriale di tipo E2 agricola vincolata all'interno dei nuclei abusivi.

Prezzo base d'asta: € 99.671,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1
Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'appartamento è accessibile da una scala esterna. All'interno ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, un bagno, una camera da letto, una veranda ed una terrazza. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 675 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 653, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 653, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in zona territoriale di tipo E2 agricola vincolata all'interno dei nuclei abusivi.

Prezzo base d'asta: € 101.799,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.671,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 653, Sub. 7, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 653, Qualità ENTE URBANO	Superficie	121,25 mq
Stato conservativo:	L'intero bene versa in uno stato di completo abbandono, dovuto all'inutilizzo negli ultimi anni, dopo il decesso del sig. **** Omissis ****. Il giardino è stato invaso da erbacce e rovi. Sulle facciate del fabbricato si evidenziano distacchi dell'intonaco e diffuse efflorescenze. All'interno dell'appartamento sono presenti infiltrazioni diffuse con evidenti efflorescenze e muffe su muri e soffitti. Persiane in ferro e porte interne in ferro e vetro presentano un evidente stato di ossidazione.		
Descrizione:	Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'ingresso all'appartamento è situato sotto un piccolo porticato. All'interno ci sono ingresso e soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto ed un locale dismesso. L'appartamento è dotato di un giardino di circa 350 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.799,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Pisacane, 32, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 653, Sub. 8, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 653, Qualità ENTE URBANO	Superficie	101,96 mq
Stato conservativo:	L'intero bene versa in uno stato di completo abbandono, dovuto all'inutilizzo negli ultimi anni, dopo il decesso del sig. **** Omissis ****. Il giardino è stato invaso da erbacce e rovi. Sulle facciate del fabbricato si evidenziano distacchi dell'intonaco e diffuse efflorescenze. All'interno dell'appartamento sono presenti infiltrazioni diffuse con evidenti efflorescenze e muffe su muri e soffitti. Molti elementi metallici presentano evidente ossidazione.		
Descrizione:	Nello stato di fatto, il bene è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio isolato di due piani fuori terra. L'appartamento è accessibile da una scala esterna. All'interno ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, un bagno, una camera da letto, una veranda ed una terrazza. L'appartamento è		

	dotato di un giardino di circa 675 mq con accesso carrabile autonomo dalla via pubblica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PISACANE, 32, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 30/03/2007
Reg. gen. 13742 - Reg. part. 5278
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sammartano Stefano
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 19395/9254

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 04/07/2024
Reg. gen. 17473 - Reg. part. 13673
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PISACANE, 32, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 30/03/2007
Reg. gen. 13742 - Reg. part. 5278
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sammartano Stefano
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 19395/9254

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 04/07/2024
Reg. gen. 17473 - Reg. part. 13673
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

