

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giora Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi, n°3, scala B4, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2024 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24



INCARICO

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Giora Alberto, con studio in Via Aurelio Saffi, 29 - 04100 - Latina (LT), email alberto.ing.giora@gmail.com, PEC alberto.giora@ingpec.eu, Tel. 349 4686417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 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 Parigi, n°3, scala B4, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PARIGI, N°3, SCALA B4, PIANO 1

Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un appartamento situato al Piano Primo della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio.

L'appartamento è costituito da un soggiorno al quale si accede direttamente dal portone d'ingresso, una cucina, un balcone esterno accessibile dal soggiorno e che affaccia sulla corte interna, un corridoio che conduce alla zona notte composta da due camere da letto, con un balcone in comune che affaccia su via Parigi, e due bagni, il tutto per una superficie netta di circa 82,00 mq per gli ambienti interni, e di circa 8,50 mq per i due balconi esterni, con un'altezza interna di 2,70 m.

La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.

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

L'immobile 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 - GARAGE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PARIGI N°3, SCALA B4, PIANO S1

Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un garage situato al Piano Seminterrato in corrispondenza della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio, al piano in questione può accedere con il veicolo per mezzo di rampe situate all'interno della corte o tramite le scale del palazzo.

Il garage è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 21,00 mq.

La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia.



L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.

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

L'immobile 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 Parigi, n°3, scala B4, piano 1

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 **** (Nuda proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto su proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto su proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che tra gli intestatari del bene in oggetto è presente anche il Comune di Aprilia che ne detiene la "Proprietà per l'area" con quota pari ad 1/1, non inserito precedentemente perché non esecutato, e che questa quota non è posta in vendita.

CONFINI

L'appartamento a Nord confina in parte con il vano scala dal quale si accede ed in parte affaccia sulla zona della corte condominiale, ad Est confina con due appartamenti situati nello stesso edificio identificati con i numeri di Subalterno 310 e 311, oltre che con una chiostrina condominiale chiusa in copertura, a Sud affaccia su via Parigi e ad Ovest confina con un altro appartamento situato sempre nello stesso edificio identificato con il Subalterno



n° 295.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,70 m	1
Balconi coperti	8,30 mq	8,30 mq	0,40	3,32 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				102,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,32 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1995 al 16/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 294 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 16/10/1998 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 294 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 31/03/2004 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 294 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 13/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 294 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 553,90 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	356	294		A2	3	5.5	102 mq	553,9 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale a causa di una lieve modifica della disposizione interna, dato che nello stato di fatto la cucina non risulta essere separata dal soggiorno da una porta, ma integrata con esso tramite l'assenza parziale di un tramezzo che delimitava il suo ambiente, di cui è stata lasciata solamente la parte inferiore di altezza circa 1,00 m.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta in evidente stato di abbandono, sporco e con oggetti di vario tipo lasciati in disordine in ogni ambiente della casa. Le serrande avvolgibili sono mal funzionanti, nel soggiorno sono presenti due letti inseriti in una struttura a soppalco mentre in una delle due camere, il materasso è poggiato direttamente su pallet di legno, l'impianto di condizionamento in soggiorno risulta incompleto, composto da uno split interno ma privo di motore esterno, la caldaia situata su uno dei balconi sembra non essere mai stata collegata, l'impianto idraulico ed elettrico risultano scollegati.

PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni collegate al bene in oggetto sono il vano scala con ascensore che conduce all'ingresso dell'appartamento al primo piano e la corte interna del palazzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio a corte composto da sei piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante intelaiata in c.a. e copertura piana.

Le tamponature esterne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate a seguito di un intervento di efficientamento energetico sul fabbricato che ha riguardato la realizzazione del cappotto termico esterno, i solai sono in latero cemento.

All'interno l'altezza utile dell'appartamento è di 2,70 m, i tramezzi sono in laterizio intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti e rivestiti con piastrelle di grès nella cucina e nei due bagni. I pavimenti sono in cotto o grès sia negli ambienti interni che sui balconi esterni. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, gli avvolgibili sono in pvc, le porte interne in legno ad eccezione del portone d'ingresso.

L'impianto elettrico è sottotraccia e con terminali in discrete condizioni. L'impianto termico è autonomo alimentato da una caldaia (non collegata) situata su uno dei due balconi esterni con termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente della casa, inoltre è presente uno split per la climatizzazione in soggiorno, che però non è collegato ad alcun motore esterno. L'alimentazione del gas avviene da contatore condominiale. L'impianto idrico è alimentato dal concessionario comunale così come gli scarichi delle acque nere che sono allacciati alle colonne condominiali che conducono alla rete di fognatura. Tutti gli impianti sono scollegati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1995 al 16/10/1998	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1998 al	**** Omissis ****	Assegnazione			



31/03/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	16/10/1998	47731	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede Roma	29/10/1998	9999999			
Dal 31/03/2004 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casertano Raffaele	31/03/2004	39176	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/04/2010 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello Claudio	13/04/2010	52532	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Istanza di Rettifica Ditta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Latina il 17/04/2004
 Reg. gen. 10470 - Reg. part. 1870
 Importo: € 0,00
 Rogante: Casertano Raffaele
 Data: 31/03/2004
 N° repertorio: 39177
 N° raccolta: 11249
 Note: - Comunicazione n.83 del 23/01/2008 di estinzione totale dell'obbligo avvenuta in data 19/11/20073 - Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99
 Iscritto a Latina il 25/06/2009
 Reg. gen. 17429 - Reg. part. 3630
 Importo: € 0,00
 Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.
 Data: 16/06/2009
 N° repertorio: 124024
 N° raccolta: 97
 Note: - Annotazione n.6675 del 21/11/2013 (Cancellazione totale)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Latina il 04/05/2023
 Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1194
 Importo: € 4.990,90
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Rogante: Giudice di Pace
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 1610

Trascrizioni

- **ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**
Trascritto a Latina il 26/10/1998
Reg. gen. 18564 - Reg. part. 12658
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 17/04/2004
Reg. gen. 10469 - Reg. part. 6857
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Latina il 01/09/2009
Reg. gen. 23641 - Reg. part. 14886
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a Latina il 19/04/2010
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 6128
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 22/07/2024
Reg. gen. 19184 - Reg. part. 15015
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato su una Zona di Espansione del Comune di Aprilia identificata con Piano di Zona 167, 3° comprensorio, comparto 7, lotto 7/A, edificio residenziale a corte.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile in oggetto, potrà trasformare mediante riscatto, il diritto di nuda proprietà superficaria in diritto di proprietà, presentando apposita documentazione presso il Comune di Aprilia titolare della proprietà per l'area sulla quale insiste il fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione a Costruire n° 192/91-0 del 25/06/1991 e successiva Variante in Corso D'Opera Posizione n°995-26-15 del 04/10/1995. In data 02/08/1995 è stata presentata presso il Comune di Aprilia, istanza per l'ottenimento del Certificato di Agibilità dalla società costruttrice **** Omissis ****, e successivamente in data 11/09/2008 è stata presentata altra richiesta dal ****



Omissis ****, ad esse l'Edilizia Privata del Comune di Aprilia con Prot. Gen. 45022 del 17/09/2008 comunicava che la documentazione inoltrata risultava non conforme a quanto richiesto, pertanto l'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 16.096,56

Le spese indicate saranno meglio specificate in un allegato dedicato.

Gli importi dovuti derivano da rate condominiali non versate negli anni per la gestione ordinaria e per i lavori di manutenzione dell'edificio, il tutto approvati con Delibere Condominiali.

Si precisa che gli importi indicati sono stati già oggetto di Decreto di Ingiunzione n°1610/2019 (R.G. n°1527/2019) emesso in 21/06/2019 dal Giudice di Pace di Latina di € 4.464,90, Decreto di Ingiunzione n°1611/2023 (R.G. n°1417/2023) emesso in 09/08/2023 dal Giudice di Pace di Latina di € 8.346,93, oltre che da compensi e rimborsi forfettari per € 1.363,90, C.P.A. di € 54,56 e altre spese di importo € 1.966,27.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1

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 **** (Nuda proprietà superficaria 1/1)



- **** Omissis **** (Usufrutto su proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto su proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che tra gli intestatari del bene in oggetto è presente anche il Comune di Aprilia che ne detiene la "Proprietà per l'area" con quota pari ad 1/1, non inserito precedentemente perché non eseguito, e che questa quota non è posta in vendita.

CONFINI

Il garage a Nord e ad Est confina con altri due box appartenenti allo stesso edificio identificati rispettivamente con i numeri di Subalterno 449 e 451, mentre a Sud e ad Ovest confina con lo spazio di manovra del piano dove è situato anche l'ingresso del locale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1995 al 16/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 450 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 43,38 Piano 1/S
Dal 16/10/1998 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 450 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 43,38



		Piano 1/S
Dal 31/03/2004 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 450 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 43,38 Piano 1/S
Dal 13/04/2010 al 09/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 450 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 43,38 Piano 1/S
Dal 09/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 450 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 43,38 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 450 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 43,38 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	356	450		C6	2	21	23 mq	43,38 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'altezza indicata in planimetria catastale pari a 2,50 m non corrisponde a quella rilevata di 2,60 m.

PRECISAZIONI



Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il garage oggetto della presente perizia risulta in evidente stato di abbandono, sporco e con oggetti di vario tipo lasciati in disordine.

PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni collegate al bene, sono gli spazi di manovra e il passaggio pedonale che conducono all'ingresso del garage e la corte interna del palazzo all'interno del quale si trova il bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un garage posto al piano seminterrato di un edificio a corte composto da sei piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante intelaiata in c.a. e copertura piana, le tamponature esterne contro terra sono in cemento armato ed i solai sono in latero cemento.

Il pavimento è in cemento industriale liscio, i muri sul lato interno sono intonacati e tinteggiati, mentre il soffitto è in cemento a vista, l'altezza utile interna è di 2,60 m, la porta basculante di accesso è in lamiera. L'impianto elettrico è sottotraccia con interruttore in discrete condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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



Dal 20/02/1995 al 16/10/1998	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1998 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	16/10/1998	47731	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede Roma	29/10/1998	9999999			
Dal 31/03/2004 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casertano Raffaele	31/03/2004	39176	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Istanza di Rettifica Ditta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2010 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello Claudio	13/04/2010	52532	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Latina il 17/04/2004
 Reg. gen. 10470 - Reg. part. 1870
 Importo: € 0,00
 Rogante: Casertano Raffaele
 Data: 31/03/2004
 N° repertorio: 39177
 N° raccolta: 11249
 Note: - Comunicazione n.83 del 23/01/2008 di estinzione totale dell'obbligo avvenuta in data 19/11/20073 - Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 04/05/2023
Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1194
Importo: € 4.990,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Giudice di Pace
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 1610

Trascrizioni

- **ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**
Trascritto a Latina il 26/10/1998
Reg. gen. 18564 - Reg. part. 12658
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 17/04/2004
Reg. gen. 10469 - Reg. part. 6857
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Latina il 01/09/2009
Reg. gen. 23641 - Reg. part. 14886
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a Latina il 19/04/2010
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 6128
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 22/07/2024
Reg. gen. 19184 - Reg. part. 15015
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato su una Zona di Espansione del Comune di Aprilia identificata con Piano di Zona 167, 3° comprensorio, comparto 7, lotto 7/A, edificio residenziale a corte.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile in oggetto, potrà trasformare mediante riscatto, il diritto di nuda proprietà superficaria in diritto di proprietà, presentando apposita documentazione presso il Comune di Aprilia titolare della proprietà per l'area sulla quale insiste il fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione a Costruire n° 192/91-0 del 25/06/1991 e successiva Variante in Corso D'Opera Posizione n°995-26-15 del 04/10/1995. In data 02/08/1995 è stata presentata presso il Comune di Aprilia, istanza per l'ottenimento del Certificato di Agibilità dalla società costruttrice **** Omissis ****, e successivamente in data 11/09/2008 è stata presentata altra richiesta dal **** Omissis ****, ad esse l'Edilizia Privata del Comune di Aprilia con Prot. Gen. 45022 del 17/09/2008 comunicava che la documentazione inoltrata risultava non conforme a quanto richiesto, pertanto l'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 16.096,56

Le spese indicate saranno meglio specificate in un allegato dedicato.

Gli importi dovuti derivano da rate condominiali non versate negli anni per la gestione ordinaria e per i lavori di manutenzione dell'edificio, il tutto approvati con Delibere Condominiali.

Si precisa che gli importi indicati sono stati già oggetto di Decreto di Ingiunzione n°1610/2019 (R.G. n°1527/2019) emesso in 21/06/2019 dal Giudice di Pace di Latina di € 4.464,90, Decreto di Ingiunzione n°1611/2023 (R.G. n°1417/2023) emesso in 09/08/2023 dal Giudice di Pace di Latina di € 8.346,93, oltre che da compensi e rimborsi forfettari per € 1.363,90, C.P.A. di € 54,56 e altre spese di importo € 1.966,27.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi, n°3, scala B4, piano 1
Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un appartamento situato al Piano Primo della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio. L'appartamento è costituito da un soggiorno al quale si accede direttamente dal portone d'ingresso, una cucina, un



balcone esterno accessibile dal soggiorno e che affaccia sulla corte interna, un corridoio che conduce alla zona notte composta da due camere da letto, con un balcone in comune che affaccia su via Parigi, e due bagni, il tutto per una superficie netta di circa 82,00 mq per gli ambienti interni, e di circa 8,50 mq per i due balconi esterni, con un'altezza interna di 2,70 m. La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia. L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 294, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficaria (1/1), Usufrutto su proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.016,00

Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 1.425,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 1.175,00 delle abitazioni civili.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 1.300,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2024 - Semestre 2
- Provincia: Latina - Comune: Aprilia
- Fascia/Zona: Periferica/ZONA EX POLLIFICIO-VALLELATA (LATO NORD) - I TRATTO NETTUNENSE (LATO SUD ZONA INDUSTRIALE)
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 2
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq 1000,00 - Massimo €/mq 1350,00.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile in oggetto, potrà trasformare mediante riscatto, il diritto di nuda proprietà superficaria in diritto di proprietà, presentando apposita documentazione presso il Comune di Aprilia titolare della proprietà per l'area sulla quale insiste il fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Parigi, n°3, scala B4, piano 1	102,32 mq	1.300,00 €/mq	€ 133.016,00	100,00%	€ 133.016,00
				Valore di stima:	€ 133.016,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1
Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un garage



situato al Piano Seminterrato in corrispondenza della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio, al piano in questione può accedere con il veicolo per mezzo di rampe situate all'interno della corte o tramite le scale del palazzo. Il garage è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 21,00 mq. La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia. L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 450, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficiaria (1/1), Usufrutto su proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 700,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 502,50,00 delle abitazioni civili.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 600,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2024 - Semestre 2
- Provincia: Latina - Comune: Aprilia
- Fascia/Zona: Periferica/ZONA EX POLLIFICIO-VALLELATA (LATO NORD) - I TRATTO NETTUNENSE (LATO SUD ZONA INDUSTRIALE)
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 2
- Tipologia: Box
- Destinazione: Box auto
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq 405,00 - Massimo €/mq 600,00.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile in oggetto, potrà trasformare mediante riscatto, il diritto di nuda proprietà superficiaria in diritto di proprietà, presentando apposita documentazione presso il Comune di Aprilia titolare della proprietà per l'area sulla quale insiste il fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1	23,00 mq	600,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
Valore di stima:					€ 13.800,00



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 11/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giora Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie con elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 8 Altri allegati - Legittimità edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta Agibilità edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali dei sopralluoghi
- ✓ N° 12 Altri allegati - Invio bozza peritale alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Osservazioni delle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi, n°3, scala B4, piano 1
Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un appartamento situato al Piano Primo della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio. L'appartamento è costituito da un soggiorno al quale si accede direttamente dal portone d'ingresso, una cucina, un balcone esterno accessibile dal soggiorno e che affaccia sulla corte interna, un corridoio che conduce alla zona notte composta da due camere da letto, con un balcone in comune che affaccia su via Parigi, e due bagni, il tutto per una superficie netta di circa 82,00 mq per gli ambienti interni, e di circa 8,50 mq per i due balconi esterni, con un'altezza interna di 2,70 m. La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia. L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 294, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficiaria (1/1), Usufrutto su proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato su una Zona di Espansione del Comune di Aprilia identificata con Piano di Zona 167, 3° comprensorio, comparto 7, lotto 7/A, edificio residenziale a corte. Il futuro aggiudicatario dell'immobile in oggetto, potrà trasformare mediante riscatto, il diritto di nuda proprietà superficiaria in diritto di proprietà, presentando apposita documentazione presso il Comune di Aprilia titolare della proprietà per l'area sulla quale insiste il fabbricato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1
Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un garage situato al Piano Seminterrato in corrispondenza della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio, al piano in questione può accedere con il veicolo per mezzo di rampe situate all'interno della corte o tramite le scale del palazzo. Il garage è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 21,00 mq. La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia. L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 450, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficiaria (1/1), Usufrutto su proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato su una Zona di Espansione del Comune di Aprilia identificata con Piano di Zona 167, 3° comprensorio, comparto 7, lotto 7/A, edificio residenziale a corte. Il futuro aggiudicatario dell'immobile in oggetto, potrà trasformare mediante riscatto, il diritto di nuda proprietà superficiaria in diritto di proprietà, presentando apposita documentazione presso il Comune di Aprilia titolare della proprietà per l'area sulla quale insiste il fabbricato.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Parigi, n°3, scala B4, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà superficiaria Usufrutto su proprietà superficiaria	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 294, Categoria A2	Superficie	102,32 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto della presente perizia risulta in evidente stato di abbandono, sporco e con oggetti di vario tipo lasciati in disordine in ogni ambiente della casa. Le serrande avvolgibili sono mal funzionanti, nel soggiorno sono presenti due letti inseriti in una struttura a soppalco mentre in una delle due camere, il materasso è poggiato direttamente su pallet di legno, l'impianto di condizionamento in soggiorno risulta incompleto, composto da uno split interno ma privo di motore esterno, la caldaia situata su uno dei balconi sembra non essere mai stata collegata, l'impianto idraulico ed elettrico risultano scollegati.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un appartamento situato al Piano Primo della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio. L'appartamento è costituito da un soggiorno al quale si accede direttamente dal portone d'ingresso, una cucina, un balcone esterno accessibile dal soggiorno e che affaccia sulla corte interna, un corridoio che conduce alla zona notte composta da due camere da letto, con un balcone in comune che affaccia su via Parigi, e due bagni, il tutto per una superficie netta di circa 82,00 mq per gli ambienti interni, e di circa 8,50 mq per i due balconi esterni, con un'altezza interna di 2,70 m. La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia. L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Parigi n°3, scala B4, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà superficiaria Usufrutto su proprietà superficiaria	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 450,	Superficie	23,00 mq



	Categoria C6		
Stato conservativo:	Il garage oggetto della presente perizia risulta in evidente stato di abbandono, sporco e con oggetti di vario tipo lasciati in disordine.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è situato in via Parigi n°3, nel Comune di Aprilia (LT). Si tratta di un garage situato al Piano Seminterrato in corrispondenza della scala B4, in un edificio a corte, quindi con una corte condominiale comune interna, accessibile oltre che da via Parigi, anche da via Francia, via Leone e via Inghilterra tramite accessi carrabili e pedonali situati su tutti i lati dell'edificio, al piano in questione può accedere con il veicolo per mezzo di rampe situate all'interno della corte o tramite le scale del palazzo. Il garage è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 21,00 mq. La zona in cui si trova il fabbricato è ben servita da diverse attività di varia tipologia. L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia Convenzionata e Agevolata su un lotto di terreno di proprietà del Comune di Aprilia, che detiene il diritto del concedente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

