
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mastrobattista Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****






SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2016 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 12/04/2018, il sottoscritto Arch. Mastrobattista Serena, con studio in Via Gaetano Donizetti, 19 - 04022 - Fondi (LT), email mastrobattistaserena@gmail.com, PEC serena.mastrobattista@archiworldpec.it, Tel. 349 1333837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2018 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 Valle Carniera 9

DESCRIZIONE

Si tratta di un edificio per civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Esso è costituito da: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il fabbricato, adiacente ad altro immobile, è dotato di un giardino con possibilità di posteggio delle auto, accessibile da strada comunale.

L'ingresso è possibile: da un'entrata principale autonoma, accessibile dal giardino e sopraelevata rispetto al piano di calpestio di alcuni gradini; dal garage, posto nel seminterrato e collegato con il resto dell'immobile tramite scala interna.

Nelle vicinanze non è riscontrata la presenza di servizi, fatta eccezione per qualche sporadica attività ricettiva (agriturismo, ristorante, bar) e di una farmacia.

Il fabbricato, pur essendo regolarmente accatastato presso il ADT di Latina, non è conforme ai regolamenti urbanistici. Agli atti del comune, infatti, non risulta sanato ed è quindi gravato da oneri residui di condono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con strada Via Valle Carniera, a su-est con proprietà **** Omissis **** e a sud-ovest con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,72 mq	28,01 mq	0,20	5,60 mq	2,70 m	Seminterrato
Cantina	14,00 mq	19,24 mq	0,20	3,85 mq	2,70 m	Seminterrato
Taverna	60,00 mq	70,24 mq	0,50	35,12 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	85,09 mq	99,80 mq	1,00	99,80 mq	2,90 m	Terra
Balcone scoperto	14,10 mq	14,10 mq	0,25	3,52 mq	0,00 m	Terra
Giardino	268,70 mq	285,20 mq	0,18	51,34 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	56,71 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,68 m	Primo
Terrazza	16,26 mq	22,93 mq	0,25	5,73 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	16,97 mq	16,97 mq	0,25	4,24 mq	0,00 m	Primo
Lastrico solare	80,83 mq	92,15 mq	0,15	13,82 mq	0,00 m	Copertura
Totale superficie convenzionale:				292,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,12 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene può essere diviso in tre distinte abitazioni, ciascuna occupante un piano dell'immobile, poiché le scale di distribuzione ai piani sono collocate vicino l'ingresso principale.

Quindi, creando un disimpegno nei pressi dell'ingresso attuale, si potrebbero ottenere:

- un appartamento al piano seminterrato, avente un'estensione di circa 45 mq, considerando la sola parte abitabile, attualmente adibita a taverna e ad autorimessa;
- un appartamento al piano terra, avente un'estensione di circa 70 mq;



- un appartamento al primo piano, avente un'estensione di circa 50 mq esclusa la terrazza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1982 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 425
Dal 30/06/1987 al 26/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3 Categoria A2 Piano S-T-1
Dal 26/09/1989 al 13/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3 Categoria A2 Piano S-T-1
Dal 13/06/1990 al 28/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3 Categoria A2 Piano S-T-1
Dal 28/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3 Categoria A2 Piano S-T-1
Dal 09/11/2015 al 26/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano S-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	425	1-3		A2	3	7.5	183 mq	755,32	S-T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, non si riscontrano differenze fra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti presso il Comune di Aprilia.

Al contrario, la documentazione catastale non è conforme con lo stato dei luoghi né con la



documentazione depositata in Comune. Tali difformità riguardano:

- l'esistenza di una scala esterna delimitata da parapetto in muratura, che permette l'accesso all'abitazione a piano terra;
- la presenza di un balcone, in parte coperto, al piano terra, accessibile dal salotto e da alcuni gradini posti in aderenza al muro esterno della cucina;
- la presenza di un balcone scoperto al primo piano;
- la disposizione di alcuni tramezzi interni.

Pertanto, si rende necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, c.2, c.p.c.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, in cui l'esecutato risulta residente, è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio, dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis **** è di stato libero in quanto nubile.

PATTI

Dal sopralluogo di accesso e dai documenti cartacei è emerso che nell'immobile risiedono:

- la sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria dell'abitazione;
- il sig. **** Omissis ****, comproprietario dell'abitazione;
- la famiglia del sig. **** Omissis ****, composta dalla coniuge e da due figlie minorenni.

STATO CONSERVATIVO

Secondo quanto emerso dal sopralluogo di accesso, l'immobile risulta in buono stato di conservazione ed abitato da un nucleo di cinque persone.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha un'esposizione Est-Ovest.

L'altezza interna dei piani è la seguente: 2.70 m al pianterreno, 2.90 m al piano terra e 2.68 m al primo piano.

Dal certificato statico in atti presso il Comune di Aprilia e redatto dall'arch. **** Omissis **** il 22/10/1985, si evince quanto segue:

- le fondazioni sono del tipo a sacco, con cordolo in c.a.;
- le strutture verticali sono state realizzate in muratura, con uno spessore dei muri portanti fuori terra compreso fra i 40 cm del piano terra e i 30 cm del primo piano. Esse si trovano in buono stato di conservazione;
- i solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e tavelloni in laterizio. Anch'essi si presentano in buono stato;
- I balconi sono stati realizzati con soletta in c.a. alleggerita.

La copertura, a terrazzo, ha un rivestimento in piastrelle di graniglia di marmo e non presenta particolari segni di usura.

Le pareti, sia interne che esterne, sono intonacate e si presentano in buono stato.

La pavimentazione interna è costituita da diversi elementi: rivestimento in graniglia di marmo nel seminterrato, elementi in gres porcellanato al piano terra e piastrelle in ceramica al primo piano e nei servizi igienici di ogni piano.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e sono provvisti di grate (al piano terra), zanzariere e tapparelle avvolgibili. Le porte interne, invece, sono in legno con ferramenta d'ottone.

Le scale, sia quelle interne che quelle esterne, sono in muratura e rivestite in lastre di pietra naturale.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene per mezzo di termosifoni collegati ad apposita caldaia a GPL sita all'interno dell'abitazione; manca l'impianto di climatizzazione estiva. L'immobile è allacciato alla rete elettrica, ma è sprovvisto di allaccio all'acquedotto comunale e alla pubblica fogna. Pertanto: l'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo privato collocato in giardino, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fossa biologica che, a detta di uno dei proprietari, viene svuotata due volte l'anno. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante caldaia e scaldabagno. L'immobile è provvisto di giardino privato, disposto sui tre lati liberi dell'abitazione e delimitato da recinzione costituita da muretto parapetto con sovrapposta balaustrata in ferro. Detto giardino è in parte lasciato a verde ed in parte piastrellato.

Le auto possono essere collocate nel garage posto al piano seminterrato, oppure possono essere posteggiate nel giardino privato.

L'immobile dispone di locale cantina posto nel seminterrato e di terrazza ubicata al primo piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- la sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, comproprietaria non eseguita;
- il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, comproprietario non eseguita;
- la famiglia del sig. **** Omissis ****, composta dalla coniuge **** Omissis **** e da due figlie minorenni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1990 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Elio Abruzzese			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/02/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata poiché esiste una nota di trascrizione del **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, eseguita a Roma, dal notaio **** Omissis **** con cui **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la sua quota di proprietà (1/4) dell'immobile successivamente pignorato. Tale trascrizione è già in atti



presso il Tribunale di Latina.

Il bene pignorato, inoltre, presenta un atto successivo al pignoramento. Si tratta dell'iscrizione del **** Omissis ****, derivante da un Decreto del Tribunale dei Minori di Roma. Tale iscrizione è contro il sig. **** Omissis ****, comproprietario dell'immobile oggetto della perizia per la quota di 1/4, che tuttavia non è il soggetto esecutato del presente procedimento. Tale nota viene inserita come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Genova il 14/08/2015
Reg. gen. 17157 - Reg. part. 2566
Quota: 1/4
Importo: € 65.563,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto del Tribunale dei minori
Iscritto a Roma il 04/02/2016
Reg. gen. 2187 - Reg. part. 249
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale iscrizione, pur essendo contro il sig. **** Omissis ****, comproprietario dell'immobile oggetto della perizia per la quota di 1/4, non è il soggetto esecutato del presente procedimento.

Trascrizioni

- **Atto notarile**
Trascritto a Roma il 05/07/1990
Reg. gen. 12206 - Reg. part. 8666
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto notarile**
Trascritto a Roma il 03/02/2014
Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2229
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ordinanza di sequestro**
Trascritto a Genova il 19/11/2014
Reg. gen. 25335 - Reg. part. 19769
Quota: 1/4



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 25/01/2016

Reg. gen. 1266 - Reg. part. 997

Quota: 1/4

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

L'immobile in oggetto presenta 6 formalità, di cui:

-le prime cinque sono già in atti presso il Tribunale di Latina, nella documentazione allegata al presente procedimento;

- la sesta è un'iscrizione del **** Omissis ****, derivante da un Decreto del Tribunale dei Minori di Roma. Tale iscrizione è contro il sig. **** Omissis ****, comproprietario dell'immobile oggetto della perizia per la quota di 1/4, che tuttavia non è il soggetto esecutato del presente procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della cartografia esistente risulta che l'immobile in oggetto:

- ricade in zona agricola, sottozona E1, secondo il P.R.G. del Comune di Aprilia, adottato con deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971 ed entrato in vigore con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante, adottata con deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978 ed entrata in vigore con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Tale dato è stato desunto dalla documentazione in atti presso il Comune di Aprilia (allegato alla presente perizia) e redatto dall'arch. **** Omissis **** il 01/02/1989;

- ricade entro il perimetro delle aree antropizzate, ma è gravato da vincolo idrogeologico regolato dal R.D. 3267 del 30/12/1923, così come evidenziato dalla variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i., approvata dalla deliberazione del Consiglio comunale di Aprilia il 05/10/2011 ed entrata in vigore il 05/03/2013;

- fa parte del paesaggio degli insediamenti urbani, secondo il P.T.P.R. del Lazio - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) e Tavola B (Beni paesaggistici) - adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dall'esame della documentazione cartacea in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, è emerso che l'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1977 ed il 1983 in assenza di licenza edilizia o concessione. Il 30/11/1985 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria di cui alla Legge n.47/1985, che tuttavia non è mai stata portata a termine. Ad oggi non esistono elementi ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, previo rilascio pareri sovracomunali e presentazione della documentazione integrativa necessaria.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, non si riscontrano differenze fra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia.

Al contrario, la documentazione catastale non è conforme con lo stato dei luoghi né con la documentazione depositata in Comune. Pertanto, si rende necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il presente CTU, secondo quanto richiesto dal Tribunale di Latina, ha provveduto a redigere e a depositare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (A.P.E.), per un costo di € 250,00.

Gli altri interventi necessari alla regolarizzazione della situazione urbanistica e catastale dell'immobile sono:

- compilazione della documentazione integrativa alla domanda di sanatoria e dell'autorizzazione paesaggistica, compresi la redazione degli elaborati grafici ed il collaudo, per un costo complessivo di € 7.500,00
- il rilascio del certificato di agibilità, previa consegna dei certificati di conformità degli impianti, per un costo di € 600,00
- aggiornamento delle planimetrie catastali, per un costo di € 1.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali, poiché si tratta di immobile non inserito in 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. Il bene in questione appartiene a tre distinti proprietari, due dei quali proprietari per 1/4 ed uno proprietario per 1/2. Si precisa che, nonostante al momento l'immobile costituisca un unico organismo edilizio compiuto, è comunque possibile, attraverso una serie sistematica di interventi, prevedere la divisione in tre unità immobiliari distinte, ognuna delle quali identificabile con un piano dell'immobile. Tale divisione è possibile per la vicinanza della scala interna di distribuzione all'ingresso principale.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Valle Carniera 9

Si tratta di un edificio per civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Esso è costituito da: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il fabbricato, adiacente ad altro immobile, è dotato di un giardino con possibilità di posteggio delle auto, accessibile da strada comunale. L'ingresso è possibile: da un'entrata principale autonoma, accessibile dal giardino e sopraelevata rispetto al piano di calpestio di alcuni gradini; dal garage, posto nel seminterrato e collegato con il resto dell'immobile tramite scala interna. Nelle vicinanze non è riscontrata la presenza di servizi, fatta eccezione per qualche sporadica attività ricettiva (agriturismo, ristorante, bar) e di una farmacia. Il fabbricato, pur essendo regolarmente accatastato presso il ADT di Latina, non è conforme ai regolamenti urbanistici. Agli atti del comune, infatti, non risulta sanato ed è quindi gravato da oneri residui di condono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 72.500,53

Il bene è stato stimato in base:

- alle indagini effettuate sul mercato immobiliare ad **** Omissis ****, più precisamente nella zona di **** Omissis ****, per lotti aventi caratteristiche analoghe all'immobile in questione;
- ai valori riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

A tal fine, si è riscontrata una quotazione per immobili ad uso abitazione variabile, nell'ordine di circa 1.150 €/mq.

Tuttavia, tale valore è stato abbassato in virtù di alcune considerazioni:

- l'immobile non è provvisto di regolare allaccio alla rete di distribuzione del gas
- l'immobile non è provvisto di regolare allaccio all'acquedotto pubblico
- l'immobile non risulta regolarizzato dal punto di vista catastale ed urbanistico, come già specificato in precedenza.

Inoltre, dall'istruttoria condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di **** Omissis ****, è emersa la necessità del pagamento di € 10.600,00 fra oneri ed oblazioni, di cui si farà carico la parte acquirente al momento della definizione della vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Valle Carniera 9	292,12 mq	992,75 €/mq	€ 290.002,13	25,00	€ 72.500,53



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 01/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mastrobattista Serena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralci di PRG e di PTPR (Aggiornamento al 27/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato libero esecutato (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 9 Foto - Fotografie dell'immobile (Aggiornamento al 06/07/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/06/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 26/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 47/85 (Aggiornamento al 19/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Prestazione energetica (A.P.E.) (Aggiornamento al 31/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata con nota di trascrizione non presente in atti (Aggiornamento al 03/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 05/07/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota spese (Aggiornamento al 31/10/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Valle Carniera 9

Si tratta di un edificio per civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Esso è costituito da: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il fabbricato, adiacente ad altro immobile, è dotato di un giardino con possibilità di posteggio delle auto, accessibile da strada comunale. L'ingresso è possibile: da un'entrata principale autonoma, accessibile dal giardino e sopraelevata rispetto al piano di calpestio di alcuni gradini; dal garage, posto nel seminterrato e collegato con il resto dell'immobile tramite scala interna. Nelle vicinanze non è riscontrata la presenza di servizi, fatta eccezione per qualche sporadica attività ricettiva (agriturismo, ristorante, bar) e di una farmacia. Il fabbricato, pur essendo regolarmente accatastato presso il ADT di Latina, non è conforme ai regolamenti urbanistici. Agli atti del comune, infatti, non risulta sanato ed è quindi gravato da oneri residui di condono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della cartografia esistente risulta che l'immobile in oggetto: - ricade in zona agricola, sottozona E1, secondo il P.R.G. del Comune di Aprilia, adottato con deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971 ed entrato in vigore con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante, adottata con deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978 ed entrata in vigore con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Tale dato è stato desunto dalla documentazione in atti presso il Comune di Aprilia (allegato alla presente perizia) e redatto dall'arch. **** Omissis **** il 01/02/1989; - ricade entro il perimetro delle aree antropizzate, ma è gravato da vincolo idrogeologico regolato dal R.D. 3267 del 30/12/1923, così come evidenziato dalla variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i., approvata dalla deliberazione del Consiglio comunale di Aprilia il 05/10/2011 ed entrata in vigore il 05/03/2013; - fa parte del paesaggio degli insediamenti urbani, secondo il P.T.P.R. del Lazio - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) e Tavola B (Beni paesaggistici) - adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Valle Carniera 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 425, Sub. 1-3, Categoria A2	Superficie	292,12 mq
Stato conservativo:	Secondo quanto emerso dal sopralluogo di accesso, l'immobile risulta in buono stato di conservazione ed abitato da un nucleo di cinque persone.		
Descrizione:	Si tratta di un edificio per civile abitazione di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Esso è costituito da: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il fabbricato, adiacente ad altro immobile, è dotato di un giardino con possibilità di posteggio delle auto, accessibile da strada comunale. L'ingresso è possibile: da un'entrata principale autonoma, accessibile dal giardino e sopraelevata rispetto al piano di calpestio di alcuni gradini; dal garage, posto nel seminterrato e collegato con il resto dell'immobile tramite scala interna. Nelle vicinanze non è riscontrata la presenza di servizi, fatta eccezione per qualche sporadica attività ricettiva (agriturismo, ristorante, bar) e di una farmacia. Il fabbricato, pur essendo regolarmente accatastato presso il ADT di Latina, non è conforme ai regolamenti urbanistici. Agli atti del comune, infatti, non risulta sanato ed è quindi gravato da oneri residui di condono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - la sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, comproprietaria non eseguita; - il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, comproprietario non eseguita; - la famiglia del sig. **** Omissis ****, composta dalla coniuge **** Omissis **** e da due figlie minorenni.		




