

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Peronti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 178.935,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 24/01/2025, il sottoscritto Ing. Peronti Alessandro, con studio in Viale Della Vittoria, 41 - 04019 - Terracina (LT), email ing.alessandroperonti@gmail.com, PEC alessandro.peronti@ingpec.eu, Tel. 339 7067597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Alento, 24

DESCRIZIONE

L'oggetto della presente esecuzione è un intero immobile ad uso residenziale, costituito da due livelli con corte esclusiva circostante.

L'immobile in questione è inserito in un contesto prettamente residenziale, area frammentata e lottizzata distante circa 8 km dal centro del Comune di Aprilia, con accesso diretto dalla strada comunale denominata Via Alento, al civico 24.

Lo stesso si presenta articolato su due livelli, uno terraneo destinato in parte ad abitazione ed in parte a garage (in corso di costruzione), ed un primo livello da destinarsi ad abitazione (unità sottotetto in corso di costruzione).

L'attuale accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile che da Via Alento consente di raggiungere l'area esterna destinata in parte a manovra e parcheggio ed in parte a giardino di proprietà esclusiva.

L'immobile viene identificato in catasto urbano con i sub 4, 5, 6 e 7 della particella 306, foglio 123 del Comune di Aprilia.

L'unità residenziale, posta al piano terra, identificata catastalmente con il sub 4, è censita come abitazione di categoria A/2, mentre la retrostante unità identificata con il sub 5, da destinarsi a garage, risulta essere censita in corso di costruzione (F/3). L'unità posta al piano primo, censita in catasto con il sub 6, da destinarsi ad abitazione risulta anch'essa censita in catasto in corso di costruzione (F/3).

L'intero compendio si completa con l'area esterna di manovra ed il terreno circostante, identificato in catasto con il sub 7 della medesima particella 306.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Alento, 24

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

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, individuati catastalmente con i sub 4, 5, 6 e 7 della particella 306, foglio 123 del Comune di Aprilia, risultano essere nella piena titolarità dei sig.ri **** Omissis ****. Gli stessi sono pervenuti agli esecutati in forza di atto di compravendita del Notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 11 aprile 2003, recante rep.n. 37624/16478, successivamente rettificato per variazione del cognome della sig.ra **** Omissis **** con atto notarile di rettifica rep. 14533/7033 del dott. Luigi Barontini, Notaio in Roma, in data 24 marzo 2009.

Il sig.ri **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 17/06/2000 nel Comune di Focsani distretto di Vrancea in Romania, il loro attuale stato civile è di divorziati.

CONFINI

Le unità immobiliari con il circostante terreno oggetto di procedura, confinano nel loro insieme con la strada denominata Via Alento e con altri immobili identificati con le particelle 285, 305 e 307.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,96 mq	92,55 mq	1	92,55 mq	2,80 m	Terra
Box	50,75 mq	63,62 mq	0,30	25,45 mq	3,35 m	Terra
Abitazione	142,42 mq	165,10 mq	1	165,10 mq	3,40 m	Primo
Balcone scoperto	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	0,00 m	Primo



Giardino	840,00 mq	840,00 mq	0,03	25,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				312,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le attuali consistenze, rilevate metricamente e fotograficamente durante il sopralluogo, sono:

1. Abitazione censita catastalmente con il sub 4 - Unità residenziale posta al piano terra costituita da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto per utili mq 79,96 e coperti mq 92,55, con altezza utile interna di 284 cm. Attualmente tale unità si presenta finita ed utilizzabile.

2. Locale da destinarsi a garage con locale di servizio con divisorio tra antibagno e scala che consente di accedere al piano superiore. Unità censita catastalmente con il sub 5 - unità in corso di costruzione, attualmente utilizzata come pluriuso/deposito, ancora in fase di ultimazione. Lo stesso si presenta con un unico ambiente principale al quale si accede da un'ampia porta carrabile, dotato inoltre di un piccolo servizio igienico e da scala a servizio dell'unità residenziale sovrastante (anch'essa non ultimata), per una superficie utile di mq 50,75 e coperta di 63,62, con altezza utile interna di 337 cm.

3. Abitazione posta al piano primo/sottotetto raggiungibile dalla scala posta nel garage del piano terra, costituita da ambienti non ultimati, che da progetto saranno destinati a soggiorno, disimpegno con cucina, bagno e tre camere da letto, per una superficie utile di complessivi mq 142,42, coperta di mq 165,10 (Altezza interna variabile da min 283 cm a max 345 cm). La stessa si completa di due balconi a livello di complessivi mq 17,40. Detta unità è censita in catasto con il sub 6.

Tutte le unità (sub 4, 5 e 6) sono conformi al titolo edilizio ed alle sue ipotesi di completamento, ad eccezione di lievi modifiche che rientrano nelle tolleranze costruttive.

Nonostante tutto, l'immobile presenta alcune pertinenze non legittimate e legittimabili, quali una tettoia lignea di mq 30,42 (585 cm x 520 cm) e dei locali di modeste dimensioni posti a ridosso del muro di confine posteriore, il tutto in un pessimo stato conservativo, in condizioni di fatiscenza. Tali consistenze abusive verranno escluse dalla valutazione dell'immobile ai fini della perizia di stima. Dovranno essere decurtati dal valore di stima i costi per il ripristino delle sole strutture e consistenze autorizzate e la completa demolizione delle strutture abusive.

La consistenza presa in considerazione per la stima del bene pignorato è esclusivamente quella legittimata urbanisticamente dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Aprilia nel 2002.

Per la determinazione della superficie convenzionale si è tenuto conto di un coefficiente di pertinenzialità del 40% per il locale garage e del 3% per l'area esterna scoperta di pertinenza comune a tutte le unità presenti, in considerazione dello stato manutentivo e della posizione dell'immobile e del suo contesto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 11/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1
Dal al 11/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 5



		Categoria F3 Piano T
Dal 11/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano T
Dal 11/04/2003 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1
Dal 11/04/2003 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 11/04/2003 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 38.347,00 Piano T
Dal 24/03/2009 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1
Dal 24/03/2009 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 24/03/2009 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 306, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 383,47 Piano T

La particella 306 è stata generata con frazionamento dell'originaria particella 65 in data 17 aprile 1979. Le attuali consistenze vennero edificate e censite in catasto con Tipo Mappale del 22/12/1994 e successivo Docfa prot. 229908 del 07/11/2002 a nome della sig.ra **** Omissis ****. L'originario appezzamento di terreno è entrato nella titolarità della sig.ra **** Omissis **** con atto di compravendita del Dott. Nicola Pesce, Notaio in Aprilia, in data 15 dicembre 1973, rep. 99244/3648.

Le attuali consistenze identificate catastalmente con il sub 4, 5 e 6 (oltre al sub 7 BCNC), sono state interessate dalla identica cronistoria catastale.

In data 11/04/2004 con atto rep.n. 37624 a rogito del notaio dott. Pugliese Antonio la titolarità è passata ai sig.ri **** Omissis **** per il pieno diritto di proprietà, ½ ciascuno in comunione dei beni.

In data 24/03/2009 con Atto rep.n. 14533 del Notaio Barontini Luigi, venne rettificato l'atto di compravendita del 2003 per rettifica dati anagrafici. La titolarità venne aggiornata in capo ai sig.ri **** Omissis **** per il pieno diritto di proprietà, ½ ciascuno in comunione dei beni.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	306	4		A2	2	4,5	95 mq	383,47 €	T	
	123	306	5		F3					T	
	123	306	6		F3					1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta essere stato edificato in assenza di titoli edilizi nella seconda metà degli anni '70. In data 25 marzo 1986, con protocollo 3969, la sig.ra **** Omissis **** ha fatto istanza di condono ai sensi della Legge 47/85.

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 295 del 22 novembre 2002 il Comune di Aprilia ha legittimato l'edificio per civile abitazione plurifamiliare costituito da appartamento ultimato a piano terra e da garage a piano terra ed appartamento a piano primo entrambi da ultimare.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che le attività di completamento, del locale garage e dell'abitazione sovrastante, non sono state ancora portate a termine. Di contro sono state riscontrate lievi difformità all'esterno dell'immobile, legate alla presenza di una tettoia lignea posticcia, pertanto di facile rimozione, a ridosso dell'area di accesso dell'abitazione posta al piano terra, e piccole strutture (baraccamenti) di modesta entità poste lungo il confine posteriore (adibite a deposito/ricovero attrezzi) in pessime condizioni ed in decadimento.

PATTI

L'intero compendio risulta essere nella piena disponibilità dell'esecutata, la sig.ra **** Omissis **** insieme al proprio nucleo familiare allargato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili e l'area esterna si presentano nel loro complesso in un pessimo stato manutentivo, destinati alla residenza della famiglia allargata dell'esecutata.



PARTI COMUNI

L'intero compendio pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale. La struttura nel suo complesso ospita due unità residenziali ed una pertinenza (assimilabile ad un immobile bifamiliare). Si evidenzia che l'area circostante antistante destinata a manovra e giardino è distinta catastalmente con il sub 7 (bene comune non censibile alle unità edificate).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato risulta essere un intero immobile destinato ad abitazioni e locale accessorio degli esecutati, con circostante area di corte, destinata a manovra e giardino.

Il lotto di terreno si presenta interamente recintato perimetrale con muro in blocchi alto mediamente 180 cm, mentre sul fronte antistante l'immobile, in prossimità del punto di accesso da Via Alento si presenta recintato con muro e sovrastante inferriata metallica, con accesso da comodo cancello carrabile metallico posto all'altezza del civico 24.

L'intero immobile si presenta su due livelli con copertura e tetto. La struttura in elevazione è in cemento armato e tamponatura perimetrale in parte con blocchi di tufo ed in parte con doppia fodera di laterizio e blocchi di cemento, con fondazioni costituite presumibilmente da plinti in cemento armato collegati da travi, solai in laterocemento e copertura con falde sempre in laterocemento. La facciata si presenta in uno stato manutentivo sufficiente, intonacata in tutte le sue parti.

Le unità immobiliari (abitazioni e locale ad uso garage) si presentano in buone condizioni statiche e, solo l'abitazione posta al piano terra è in sufficiente stato manutentivo.

L'abitazione completata e fruibile, attualmente utilizzata dell'esecutata si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti. L'altezza interna è di 284 cm. Gli infissi presenti sono tutti in alluminio con vetro singolo, con presenza di persiane esterne. L'impiantistica presente risulta essere quella elettrica ed idrica, di tipo sottotraccia, con riscaldamento con stufa a legna.

All'interno il locale garage posto al piano terra (censito in corso di costruzione) si presenta intonacato sulle pareti e sui soffitti, con pavimentazione in battuto di cemento levigato (tipo industriale). Lo stesso è dotato di servizio con antibagno, per un'altezza massima di 337 cm.

L'abitazione posta al piano primo/sottotetto (censita in corso di costruzione), al quale si accede da una scala posta all'interno del sottostante locale garage, si presenta con alcune murature e soffitti intonacati ma non tinteggiati, con esclusione di massetti, impianti, pavimentazioni e rivestimenti. L'altezza interna variabile da min 283 cm a max 345 cm. Gli infissi presenti sono tutti in alluminio con vetro singolo, con presenza di persiane esterne ed avvolgibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso agli immobili, gli stessi risultavano essere nella disponibilità dell'esecutata, la sig.ra **** Omissis **** e della sua famiglia allargata, precisamente:

Intestatario Nucleo Familiare - **** Omissis ****;

Figlia - **** Omissis ****;

Nipote (Discendente) - **** Omissis ****;



Nipote (Discendente) - **** Omissis ****;
 Nipote (Discendente) - **** Omissis ****;
 Nipote (Discendente) - **** Omissis ****;
 Convivente con vincoli affettivi - **** Omissis ****;
 Convivente con vincoli affettivi - **** Omissis ****;
 Convivente con vincoli affettivi - **** Omissis ****;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2003 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pugliese Antonio, Notaio in Civitavecchia	11/04/2003	37624	16478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	17/04/2003		6777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Civitavecchia	23/04/2003	985			
Dal 24/03/2009 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Atto di Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Barontini, Notaio in Roma	24/03/2009	14533	7033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/04/2009		6789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	08/04/2009	6717			

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento, individuati catastalmente con i sub 4, 5, 6 e 7 (BCNC) della particella 306 del foglio 123 del comune di Aprilia, risultano essere nella piena titolarità dei sig.ri **** Omissis ****. Gli stessi sono pervenuti agli esecutati in forza di originario atto di compravendita dalla sig.ra **** Omissis **** a firma del Notaio Pugliese Antonio in data 11 aprile 2003, recante rep.n. 37.624. Si precisa che in tale occasione il cognome della signora **** Omissis **** risultava essere quello acquisito dal precedente matrimonio, **** Omissis ****. La signora a far data dal 1998, aveva riacquisito il suo originario cognome della nascita, precisamente **** Omissis ****. A seguito del matrimonio con il sig. **** Omissis **** nell'anno 2000, la sig.ra **** Omissis **** ha acquisito il cognome del nuovo coniuge, divenendo la sig.ra **** Omissis ****.

In data 24 marzo 2009, con atto di rettifica a rogito del Notaio Luigi Barontini di Roma, è stata precisata la corretta intestazione di tutti gli immobili acquistati con il precedente atto del 2003. L'intestazione venne correttamente aggiornata a nome dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

La sig.ra **** Omissis **** acquistò l'appezzamento di terreno con rogito del Notaio Nicola Pesce di Aprilia in data 15 dicembre 1973, rep. 99.244/3.648, registrato a Latina il 3 gennaio 1974.

Gli immobili sono rimasti fino ad oggi nella piena titolarità degli esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/07/2008
Reg. gen. 18972 - Reg. part. 3433
Importo: € 274.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 137.000,00
Spese: € 137.000,00
Percentuale interessi: 5,86 %
Rogante: Dott. Barontini Luigi
Data: 02/07/2008
N° repertorio: 14196
N° raccolta: 6788
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/11/2016
Reg. gen. 23834 - Reg. part. 4002



Importo: € 125.751,86
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.875,93
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 1943
N° raccolta: 5716

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 22/05/2023
Reg. gen. 14102 - Reg. part. 1388
Importo: € 269.646,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 134.823,31
Rogante: Agenzia delle Entrate - riscossione
Data: 19/05/2023
N° repertorio: 5555
N° raccolta: 5723

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 16/02/2024
Reg. gen. 4041 - Reg. part. 3160
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Le attività peritali sono cominciate da subito con l'accesso presso i luoghi di causa per i rilievi metrici e fotografici di rito in data 20 marzo 2025. Sono stati acquisiti gli atti e le informazioni relative alla documentazione catastale presso l'Ufficio Territoriale competente ed urbanistiche presso il Comune di Aprilia, al fine di poter verificare la regolarità delle consistenze rilevate durante il sopralluogo. A seguito di tutti gli accertamenti si è potuto appurare che l'intero immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato in origine in totale assenza di titoli edilizi. Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 295/2002 del 22 novembre 2002, il Comune di Aprilia ha legittimato l'edificio per civile abitazione plurifamiliare costituito da appartamento ultimato a piano terra e da garage a piano terra ed appartamento a piano primo entrambi da ultimare.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che lo stato di fatto, risulta essere rispondente allo stato di progetto (elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria), e che le attività di completamento, del locale



garage e dell'abitazione sovrastante, non sono state ancora portate a termine. Di contro sono state riscontrate lievi difformità all'esterno dell'immobile, legate alla presenza di una tettoia lignea precaria, pertanto di facile rimozione, realizzata in aderenza all'immobile in oggetto in prossimità dell'area di accesso dell'abitazione posta al piano terra. Sono state individuate inoltre piccole strutture (baraccamenti) di modesta entità poste lungo il confine posteriore (adibite a deposito/ricovero attrezzi) in pessime condizioni ed in totale decadimento.

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.

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio comunale e dalla visione della documentazione reperita presso l'ufficio catasto, con l'elaborazione dei dati metrici e fotografici rilevati durante il sopralluogo, si evidenzia che l'immobile oggetto di procedura esecutiva si presenta nel suo insieme regolare, ad eccezione della tettoia lignea realizzata a ridosso dell'abitazione e dei manufatti posti a ridosso del muro di confine.

Tali difformità riscontrate sui beni oggetto di procedura non possono essere legittimate, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio. Le attività consisteranno nella completa demolizione delle strutture non autorizzate, precisamente:

1. completa demolizione e smaltimento in discarica autorizzata della tettoia in legno costituita da pilastri e travetti in legno con sovrastanti pannelli in legno fenolico e impermeabilizzante con guaina bituminosa. La struttura ha un'estensione di mq 30,42 (585 cm x 520 cm), con un'altezza media di 280 cm, sviluppando una volumetria vuoto per pieno di mc 85,18;

2. rimozione completa e smaltimento delle strutture di modesta entità posti a ridosso del confine posteriore. Trattasi di baraccamenti realizzati in parte con pannelli ed in parte in muratura schermati, ove presenti da porte in metallo e/o in alluminio. La stessa risulta estendersi per circa 21 metri, per una profondità di circa 160 cm (mq 33,60) ed un'altezza media di circa 200 cm, sviluppando una volumetria vuoto per pieno di mc 67,20.

Le attività di ripristino consisteranno nella demolizione totale e completa di tutte le strutture sopra elencate, per una volumetria complessiva di mc 118,78. Secondo il prezzario della Regione Lazio il costo per la demolizione totale di fabbricati con caratteristiche simili a quelli in oggetto (cod. voce prezzario A.03.01.001.a) ammonta ad 17,13 €/mc, pertanto per un costo complessivo di circa € 2.034,70. Avendo considerato per il costo di demolizione l'intera volumetria vuoto per pieno, si ritiene che tale importo possa essere comprensivo anche del costo della discarica.

Andranno aggiunte le spese tecniche e la gestione della sicurezza, giungendo ad un congruo importo complessivo di € 5.000,00.

In merito all'impiantistica esistente si evidenzia che durante il sopralluogo non si è potuto accertare la loro conformità e la presenza o meno di dichiarazioni che ne certifichino la stessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità costituenti questo compendio non sono parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Alento, 24

L'oggetto della presente esecuzione è un intero immobile ad uso residenziale, costituito da due livelli con corte esclusiva circostante. L'immobile in questione è inserito in un contesto prettamente residenziale, area frammentata e lottizzata distante circa 8 km dal centro del Comune di Aprilia, con accesso diretto dalla strada comunale denominata Via Alento, al civico 24. Lo stesso si presenta articolato su due livelli, uno terraneo destinato in parte ad abitazione ed in parte a garage (in corso di costruzione), ed un primo livello da destinarsi ad abitazione (unità sottotetto in corso di costruzione). L'attuale accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile che da Via Alento consente di raggiungere l'area esterna destinata in parte a manovra e parcheggio ed in parte a giardino di proprietà esclusiva. L'immobile viene identificato in catasto urbano con i sub 4, 5, 6 e 7 della particella 306, foglio 123 del Comune di Aprilia. L'unità residenziale, posta al piano terra, identificata catastalmente con il sub 4, è censita come abitazione di categoria A/2, mentre la retrostante unità identificata con il sub 5, da destinarsi a garage, risulta essere censita in corso di costruzione (F/3). L'unità posta al piano primo, censita in catasto con il sub 6, da destinarsi ad abitazione risulta anch'essa censita in catasto in corso di costruzione (F/3). L'intero compendio si completa con l'area esterna di manovra ed il terreno circostante, identificato in catasto con il sub 7 della medesima particella 306.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 306, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 123, Part. 306, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 123, Part. 306, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 281.385,00

Il criterio di stima per la determinazione del valore di mercato è stato del tipo sintetico comparativo. Le indagini di mercato si sono rivolte a due tipi di fonti, la prima viene definita fonte "indiretta" o "accreditata", mentre la seconda mediante indagini di mercato svolte in ambito fiduciario fra gli operatori immobiliari presenti in zona. La fonte cosiddetta "indiretta o accreditata" prese in considerazione è la Banca Dati delle Quotazioni immobiliari del Ministero dell'Economia e delle Finanze per gli immobili residenziali ricadenti nel Territorio del Comune di Aprilia, in zona Suburbana E6, Microzona 0, che prevede per Abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale un



valore di mercato a mq da min € 700,00 a max € 1.050,00 (valori riferiti al 2° semestre dell'anno 2024). Dalla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite effettuate in zona tra l'anno 2020 ed il 2024 (OMI consultazione valori immobiliari dichiarati), il valore attribuito alle unità residenziali risulta attestarsi mediamente intorno ai 1.000,00 euro a metro quadro.

Le indagini svolte mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare, con rilevazioni dei specifici prezzi di compravendita, nonché di stima, hanno consentito di individuare i seguenti valori: valore di mercato unitario a metro quadrato di unità simili variabili da € 900,00 ad € 1.100,00. Considerata la natura dell'immobile, la posizione, la metratura e la presenza del terreno/giardino circostante, ed in considerazione del mercato di riferimento, si ricorre al procedimento sintetico comparativo per confronto diretto. Assunto il metro quadrato di superficie lorda come parametro di riferimento, sulla base delle indagini svolte, considerate le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, il valore unitario di mercato è stimato in 900,00 euro per metro quadrato. Il valore di mercato dell'intera unità stimata mediante procedimento sintetico comparativo per confronto ammonta a complessivi € 281.385,00.

Si evidenzia che le superfici considerate nella stima sono quelle legittimate dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Aprilia nell'anno 2002. Tale valore si ritiene congruo applicarlo per immobili finiti ed utilizzabili, non in corso di costruzione (unità identificata con il sub 5 ed il sub 6). Dalla valutazione complessiva si dovranno decurtare le spese per il completamento funzionale dell'unità residenziale posta al piano primo e del locale garage al piano terra, attualmente entrambi in corso di costruzione, oltre ai costi per la demolizione completa delle consistenze non legittimate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Aprilia (LT) - Via Alento, 24	312,65 mq	900,00 €/mq	€ 281.385,00	100,00%	€ 281.385,00
				Valore di stima:	€ 281.385,00

Valore di stima: € 281.385,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione completa delle consistenze non legittimate	5000,00	€
completamento funzionale dell'unità residenziale posta al piano primo e del locale garage al piano terra	97450,00	€

Valore finale di stima: € 178.935,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato si dovrà tenere conto dei costi necessari per la demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo titolo autorizzativo, oltre al



completamento funzionale dell'unità a piano terra da destinarsi a garage (sub 5) e all'abitazione posta al piano primo (sub 6), da effettuarsi con un intervento di manutenzione straordinaria.

Da una stima dei costi da sostenere per la demolizione ed il ripristino dell'intero stato dei luoghi, comprese le spese tecniche, si giunge a complessivi 5.000,00 €.

Per la quantificazione degli importi necessari per le attività rientranti nella manutenzione straordinaria, necessarie al completamento funzionale delle due unità sopra richiamate, comprendenti la realizzazione dell'impiantistica, i massetti, le pavimentazioni, gli intonaci ove necessari, la tinteggiatura, le opere di completamento delle aree balconate (pavimentazioni e parapetti) e tutto quanto occorra per rendere le unità abitabili, si è fatto ricorso ai massimali dei costi per gli interventi di edilizia pubblica residenziale della regione Lazio, aggiornati al 2023. Per interventi di manutenzione straordinaria per gli immobili ricadenti nella Provincia di Latina, il costo totale dell'intervento di tipo residenziale si attesta sui 482,60 €/mq. Tale importo viene confermato anche da interviste presso gli operatori economici di zona (ditte edili), che attestano tali attività dai 400,00 ai 600,00 €/mq.

Considerata la natura dell'immobile, ai fini del completamento funzionale si ritiene congruo applicare un costo di 500,00 €/mq per la manutenzione straordinaria. Visto che il completamento interessa anche delle aree balconate ed il locale garage, viene presa in considerazione la superficie convenzionale, pertanto, per il sub 5 (garage posto al piano terra) viene considerata una superficie di mq 25,45, mentre per il sub 6 (abitazione al piano primo) si considera la superficie dell'abitazione di 165,10 mq e quella dei balconi di 4,35 mq, giungendo ad una complessiva superficie convenzionale di mq 194,90. Moltiplicando tale metratura per l'importo di 500,00€/mq si ottiene un valore di complessivi € 97.450,00.

Le attività per il completamento funzionale dell'unità residenziale posta al piano primo e del locale garage al piano terra, oltre, alla demolizione completa delle consistenze non legittimate ammontano complessivamente ad € 102.450,00.

Dalla stima sommaria sopra riportata, è necessario abbattere il valore di mercato dell'intero lotto, ammontante a € 281.385,00, di € 102.450,00 per poter compensare le spese necessarie al completamento funzionale ed al ripristino dello stato legittimo, giungendo ad un valore definitivo di stima di € 178.935,00.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti i costi necessari al ripristino delle modifiche illegittimamente effettuate sull'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità all'esterno dell'immobile, legate alla presenza di una tettoia lignea precaria, pertanto di facile rimozione, realizzata in aderenza all'immobile in oggetto in prossimità dell'area di accesso dell'abitazione posta al piano terra, oltre a piccole strutture (baraccamenti) di modesta entità poste lungo il confine posteriore (adibite a deposito/ricovero attrezzi) in pessime condizioni ed in totale decadimento. Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio, la Concessione in Sanatoria n. 295/2002 del 22/11/2002, il tutto meglio evidenziato nella sezione "Regolarità Edilizia".

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.



Terracina, li 10/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Peronti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali (Allegato 1)
- ✓ Altri allegati - Rilievo e Schematizzazione Consistenze Rilevate Durante il Sopralluogo (Allegato 2)
- ✓ Estratti di mappa - Estratto Di Mappa Foglio 123, Particella 306 (Allegato 3)
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali sub 4, 5, 6 e 7 (Allegato 4)
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria N.285/2002 del 22/11/2002 (Allegato 5)
- ✓ Concessione edilizia - Elaborato Grafico Concessione in Sanatoria N.285/2002 (Allegato 6)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Storiche Urbano - particella 306 sub 4, 5 e 6 (Allegato 7)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Storiche Terreno - particella 306 (Allegato 8)
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato Fotografico (Allegato 9)
- ✓ Altri allegati - Certificato Di Residenza e Di Stato Di Famiglia (Allegato 10)
- ✓ Altri allegati - Banca Dati O.M.I. (Allegato 11)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di Compravendita rep. 99244 del 15/12/1973 (Allegato 12)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di Compravendita rep. 37624 dell'11/04/2003 (Allegato 13)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di Rettifica rep. 14533 del 24/03/2009 (Allegato 14)
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie al 01/09/2025 (Allegato 15)
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 16)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Alento, 24
L'oggetto della presente esecuzione è un intero immobile ad uso residenziale, costituito da due livelli con corte esclusiva circostante. L'immobile in questione è inserito in un contesto prettamente residenziale, area frammentata e lottizzata distante circa 8 km dal centro del Comune di Aprilia, con accesso diretto dalla strada comunale denominata Via Alento, al civico 24. Lo stesso si presenta articolato su due livelli, uno terraneo destinato in parte ad abitazione ed in parte a garage (in corso di costruzione), ed un primo livello da destinarsi ad abitazione (unità sottotetto in corso di costruzione). L'attuale accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile che da Via Alento consente di raggiungere l'area esterna destinata in parte a manovra e parcheggio ed in parte a giardino di proprietà esclusiva. L'immobile viene identificato in catasto urbano con i sub 4, 5, 6 e 7 della particella 306, foglio 123 del Comune di Aprilia. L'unità residenziale, posta al piano terra, identificata catastalmente con il sub 4, è censita come abitazione di categoria A/2, mentre la retrostante unità identificata con il sub 5, da destinarsi a garage, risulta essere censita in corso di costruzione (F/3). L'unità posta al piano primo, censita in catasto con il sub 6, da destinarsi ad abitazione risulta anch'essa censita in catasto in corso di costruzione (F/3). L'intero compendio si completa con l'area esterna di manovra ed il terreno circostante, identificato in catasto con il sub 7 della medesima particella 306.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 306, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 123, Part. 306, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 123, Part. 306, Sub. 6, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 178.935,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.935,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Alento, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 306, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 123, Part. 306, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 123, Part. 306, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	312,65 mq
Stato conservativo:	Gli immobili e l'area esterna si presentano nel loro complesso in un pessimo stato manutentivo, destinati alla residenza della famiglia allargata dell'esecutata.		
Descrizione:	<p>L'oggetto della presente esecuzione è un intero immobile ad uso residenziale, costituito da due livelli con corte esclusiva circostante. L'immobile in questione è inserito in un contesto prettamente residenziale, area frammentata e lottizzata distante circa 8 km dal centro del Comune di Aprilia, con accesso diretto dalla strada comunale denominata Via Alento, al civico 24. Lo stesso si presenta articolato su due livelli, uno terraneo destinato in parte ad abitazione ed in parte a garage (in corso di costruzione), ed un primo livello da destinarsi ad abitazione (unità sottotetto in corso di costruzione). L'attuale accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile che da Via Alento consente di raggiungere l'area esterna destinata in parte a manovra e parcheggio ed in parte a giardino di proprietà esclusiva. L'immobile viene identificato in catasto urbano con i sub 4, 5, 6 e 7 della particella 306, foglio 123 del Comune di Aprilia. L'unità residenziale, posta al piano terra, identificata catastalmente con il sub 4, è censita come abitazione di categoria A/2, mentre la retrostante unità identificata con il sub 5, da destinarsi a garage, risulta essere censita in corso di costruzione (F/3). L'unità posta al piano primo, censita in catasto con il sub 6, da destinarsi ad abitazione risulta anch'essa censita in catasto in corso di costruzione (F/3). L'intero compendio si completa con l'area esterna di manovra ed il terreno circostante, identificato in catasto con il sub 7 della medesima particella 306.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso agli immobili, gli stessi risultavano essere nella disponibilità dell'esecutata, la sig.ra **** Omissis **** e della sua famiglia allargata, precisamente: Intestatario Nucleo Familiare - **** Omissis ****; Figlia - **** Omissis ****; Nipote (Discendente) - **** Omissis ****; Nipote (Discendente) - **** Omissis ****; Nipote (Discendente) - **** Omissis ****; Nipote (Discendente) - **** Omissis ****; Convivente con vincoli affettivi - **** Omissis ****; Convivente con vincoli affettivi - **** Omissis ****; Convivente con vincoli affettivi - **** Omissis ****;		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/07/2008
Reg. gen. 18972 - Reg. part. 3433
Importo: € 274.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 137.000,00
Spese: € 137.000,00
Percentuale interessi: 5,86 %
Rogante: Dott. Barontini Luigi
Data: 02/07/2008
N° repertorio: 14196
N° raccolta: 6788
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/11/2016
Reg. gen. 23834 - Reg. part. 4002
Importo: € 125.751,86
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.875,93
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 1943
N° raccolta: 5716
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 22/05/2023
Reg. gen. 14102 - Reg. part. 1388
Importo: € 269.646,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 134.823,31
Rogante: Agenzia delle Entrate - riscossione
Data: 19/05/2023
N° repertorio: 5555
N° raccolta: 5723

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 16/02/2024
Reg. gen. 4041 - Reg. part. 3160
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



