

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valenza Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.190,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Valenza Alessandro, con studio in Via San Michele, 27 - 04011 - Aprilia (LT), email valenza1980@libero.it, PEC alessandro.valenza@geopec.it, Tel. 392 9259661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 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 MURANO 16 ( ex via LAMPIONE snc), edificio isolato, interno 4, piano TERRA

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è sito in un contesto residenziale di edifici realizzati in epoca di abusivismo edilizio tipica degli anni 1970/1980 con prevalenza edilizia costruttiva di tipo singoli edifici indipendenti. L'immobile è ubicato precisamente in fondo alla strada chiusa di Via Murano al civico n.16, traversa di Via Lampione ad Aprilia (LT). La zona è riservata ed è situata tra Aprilia e Nettuno, all'interno del contesto residenziale di Colle del Mare-Lampione ex località MACCHIA PISCINA CUPA. Il contesto è caratterizzato da un'area di periferia sita nella zona di piano regolatore a destinazione agricola.

Il nucleo residenziale è contraddistinto principalmente da case unifamiliari (tipo villini) con ampi giardini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2025.

Custode delle chiavi: AVV.Chiera Defend

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.

Il panorama generale è una zona residenziale di periferia, poco trafficata e l'area risulta inserita nella più ampia area rurale/residenziale a sud di Aprilia, vicino alla frazione di Campo di Carne. La posizione è strategica per raggiungere sia il centro di Aprilia che la zona costiera di Nettuno/Anzio.

Il compendio oggetto di perizia è una porzione di edificio residenziale realizzato negli anni 1970/1980 e trasformato da magazzino a civile abitazione ma non ancora legittimato.

Premesso che l'immobile risulta una porzione di un edificio residenziale realizzato abusivamente senza concessione nel 1979, ed è stato già oggetto di pignoramento immobiliare nell'esecuzione immobiliare RG n 769/1994 presso il Tribunale di Latina.

Visto che l'atto di trasferimento in cui veniva riportato che l'aggiudicatario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si sarebbe impegnato a portare a termine il ritiro del permesso a costruire in sanatoria, sono state presi in esame gli atti edilizi presso l'archivio urbanistico del comune di Aprilia.

Dalle risultanze riportate nel fascicolo edilizio risulta una domanda di condono edilizio sulla quale è stata emessa la Determina Dirigenziale n. 785 del 09/12/2016 registro generale 2005 per il permesso a costruire in sanatoria n. 179/2016 ai sensi della Legge n.47/85 solo del piano primo destinato a civile abitazione. Non risulta traccia del magazzino al piano terra.

Il compendio oggetto di perizia è una porzione del piano terra su cui si eleva l'edificio residenziale al piano primo, realizzato e terminato nel 1979, tipica epoca dell'abusivismo edilizio nella zona. L'immobile pignorato è stato realizzato in origine come magazzino e successivamente trasformato a civile abitazione ma senza alcun titolo abilitativo. Dalla documentazione in atti e dal certificato di collaudo a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta citato un abuso relativo al magazzino rifinto che ne autorizzasse la trasformazione al cambio di uso.

Risulta in atti e nello specifico nel decreto di trasferimento del 03/06/2005 solo la domanda di cambio della destinazione d'uso con il condono ai sensi della legge n.47/85 di cui non si ha alcun riscontro del perfezionamento e non risulta in atti alcuna tavola grafica che ne accerti le consistenze globali con dimostrazione grafica degli interni.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via MURANO 16 ( ex via LAMPIONE snc), edificio isolato, interno 4, piano TERRA

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 1/1)

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

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

Dalla lettura dell'atto di provenienza, precisamente dalle informazioni contenute nell'atto di compravendita del 06 aprile 2006 l'acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla data dell'atto si dichiarava vedovo.

## CONFINI

L'immobile sito al piano terra è una porzione del fabbricato più grande. Il lotto edificato si affaccia sulla strada di via murano. L'immobile pignorato è sito sul lato ovest del lotto, confina con una parte del piano terra adiacente, ad ovest si affaccia sul confine retrostante del giardino, a sud vi è l'accesso dalla corte privata con cancello carrabile dalla strada di via murano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,95 m	terra
Veranda	12,00 mq	12,00 mq	0,95	11,40 mq	0,00 m	pt
Cortile	230,00 mq	235,00 mq	0,18	42,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,70 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2005 al 06/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 151, Part. 436, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 213,04 Piano PT
Dal 15/11/2005 al 23/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 151, Part. 436, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 213,04 Piano TERRA

I dati 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
	151	436	4		A2	2	2,5	60 mq	213,04 €	TERRA	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si rileva che nella sezione dei "DATI DERIVANTI" indicati nella visura come VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/11/2005 Pratica n. LT0202072 in atti dal 15/11/2005 MAGAZZINO-ABITAZIONE, questo dato non è coerente con la documentazione urbanistica che ne legittimi il cambio di uso da magazzino ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta trasformato in appartamento ma di fatto sotto il profilo urbanistico nasce come magazzino in attesa di conclusione del rilascio di condono edilizio. A dimostrazione di quanto rilevato dell'esperto si rimanda alla istanza di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 protocollo n.6013 del 28 marzo 1986 ( mai perfezionata) ; in aggiunta risulta in atti anche la domanda di sanatoria in data 05 agosto 205 n.34691 del cambio di destinazione di uso ai sensi della Legge n.326 del 24 novembre 2003; successivamente oggetto di richiesta integrazione documentale emesso dall'ufficio condono del 28/09/2005 ai fini della disamina della pratica per cui si procede.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Nella fattispecie le aree scoperte sono state modificate. La difformità si rileva nella chiusura completa della veranda esterna, che crea una variazione volumetrica della sagoma dell'edificio originario con chiusura delle aree scoperte anesse all' "appartamento" oggetto di perizia.

### **PRECISAZIONI**

---

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

### **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento risulta in un pessimo stato di conservazione. Risulta privo di impianto elettrico per la mancanza dei cestelli porta frutto e dei cavi danneggiati, privo d'impianto termico per la mancanza di termosifoni e assenza dell'impianto idrico per mancanza di caldaia. Gli spazi interni e esterni all'edificio necessitano di manutenzione straordinaria per riportare lo stato dei luoghi a un sufficiente livello di abitabilità.

## PARTI COMUNI

---

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e in pessime condizioni di manutenzione tale da non essere considerato agibile mancando i servizi primari di luce; l'acqua idrica sanitaria e l'impianto fognario con la regolare autorizzazione agli scarichi. Gli impianti non sono funzionanti e non risultano collegati alle utenze e non risulta presente il quadro elettrico generale. Si rilevano mancanti di alcune parti e delle relative protezioni dai contatti diretti ed indiretti. Così anche non risulta presente l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è incompleto, data l'assenza di caldaia o altro sistema per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si precisa che nell'autorizzazione agli scarichi fognari rilevata nel fascicolo, risulta autorizzato il solo appartamento del piano primo e non viene menzionato il piano terra. In aggiunta non è stato nel fascicolo alcuna documentazione tecnica e grafica che relazioni sullo stato degli impianti fognari autorizzati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta in un completo stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1992 al 03/06/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pescetelli Emiliani Gaetano	09/12/1992	36656	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	09/01/1993	380	280
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/04/2006 al 03/06/2005	**** Omissis ****	<b>atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Di Latina	03/06/2005	2137	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	14/06/2005	19196	9648
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/04/2006 al 24/02/2026	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bartolomucci Franco	06/04/2006	332448	54383
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	08/04/2006	12525	7066
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 25/02/2006, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE  
Iscritto a LATINA il 08/04/2006  
Reg. gen. 12526 - Reg. part. 3233  
Quota: 1  
Importo: € 109.280,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.280,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: BARTOLOMUCCI FRANCO  
Data: 06/04/2006  
N° repertorio: 332449  
N° raccolta: 54384
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE  
Iscritto a LATINA il 23/02/2026  
Reg. gen. 4422 - Reg. part. 659  
Quota: 1  
Importo: € 109.280,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.280,00  
Percentuale interessi: 4,15 %

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/11/2024  
Reg. gen. 27783 - Reg. part. 21553  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade attualmente in Sottozona "BP", Tessuto edificato "saturo" ai sensi del Art. 3 Deliberazione 21 dicembre 2012, n. 622 Comune di Aprilia (Lt). Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Delibere del C.C. n. 8 del 22.03.2005 e n. 66 del 28.11.2011.

## 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.

Premesso che l'immobile sia stato già oggetto di pignoramento immobiliare nell'esecuzione immobiliare RG n 769/1994 presso il Tribunale di Latina ad risulta una porzione di un edificio residenziale realizzato abusivamente senza il relativo rilascio di concessione edilizia a sanatoria.

Visto che nell'atto di trasferimento in cui veniva riportato che l'aggiudicatario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si sarebbe impegnato a portare a termine il ritiro del permesso a costruire in sanatoria, è stato eseguito accesso agli atti presso l'archivio urbanistico del comune di Aprilia per la disamina del fascicolo.

Dalle risultanze riportate nel fascicolo edilizio risulta una domanda di condono edilizio sulla quale è stata emessa la Determina Dirigenziale n 785 del 09/12/2016 per il permesso a costruire in sanatoria n. 179/2016 ai sensi della Legge n.47/85 solo del piano primo destinato a civile abitazione. Non risulta traccia del magazzino a piano terra.

Il compendio oggetto di perizia è una porzione del piano terra su cui si eleva l'edificio residenziale al piano primo e realizzato e terminato nel 1979, tipica epoca dell'abusivismo edilizio nella zona. L'immobile pignorato è stato realizzato in origine come magazzino e successivamente trasformato a civile abitazione ma senza alcun titolo abilitativo. Dalla documentazione in atti e dal certificato di collaudo a firma del Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta citato un abuso relativo al magazzino rifinito SENZA ALCUN TITOLO alla trasformazione del cambio di uso.

Risulta in atti e nello specifico nel decreto di trasferimento del 03/06/2005 solo la domanda di cambio della destinazione d'uso con il condono ai sensi della legge n.47/85 ma non si ha alcuna traccia del suo perfezionamento e non risulta alcuna tavola grafica che ne accerti lo stato di fatto dell'epoca.

### ***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.

Lo stato dei luoghi non è coerente con quanto rappresentato nei documenti in atti. Pertanto si deve procedere con la regolarizzazione e riaprendo i termini della sanatoria ai fini della definizione e perfezionamento del procedimento rimasti inconclusi.

Gli interventi necessari per la rimessa in funzione degli impianti è stata valutata nei deprezzamenti applicati al valore di stima come se l'immobile fosse a nuovo ed agibile.

In alternativa si può ricorrere alle norme tecniche di attuazione previste dal vigente piano di perimetrazione dei nuclei spontanei abusivi, applicando l'art 3 delle NTA allegate alla Deliberazione 21 dicembre 2012, n. 622 Comune di Aprilia (Lt). Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Delibere del C.C. n. 8 del 22.03.2005 e n. 66 del 28.11.2011. Approvazione.

Le spese per sostenere tale regolarizzazione sono illustrate nella voce di stima in cui vengono quantificati i deprezzamenti.

Si precisa che l'APE è stato redatto dall'esperto estimatore solo ai fini conoscitivi per la determinazione del prezzo e considerato che l'immobile privo di impianto di riscaldamento ed utenze, poichè danneggiate, il calcolo è stato simulato come previsto dalla normativa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via MURANO 16 ( ex via LAMPIONE snc), edificio isolato, interno 4, piano TERRA

L'immobile è sito in un contesto residenziale di edifici realizzati in epoca di abusivismo edilizio tipica degli anni 1970/1980 con prevalenza edilizia costruttiva di tipo singoli edifici indipendenti. L'immobile è ubicato precisamente in fondo alla strada chiusa di Via Murano al civico n.16, traversa di Via Lampione ad Aprilia (LT). La zona è riservata ed è situata tra Aprilia e Nettuno, all'interno del contesto residenziale di Colle del Mare-Lampione ex località MACCHIA PISCINA CUPA. Il contesto è caratterizzato da un'area di periferia sita nella zona di piano regolatore a destinazione agricola. Il nucleo residenziale è contraddistinto principalmente da case unifamiliari (tipo villini) con ampi giardini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 436, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 71.190,00

La scelta del metodo ricade sul Market Comparison Approach (MCA) come di consueto utilizzo per la maggior parte dei casi residenziali/commerciali, poichè offre la massima rispondenza al "più probabile valore di mercato", basandosi sull'analisi statistica dei prezzi reali e correggendo le differenze tra beni simili.

L'immobile è stato stimato con il prezzo pieno tipico come se fosse agibile e pronto ad essere utilizzato / abitato subito dopo l'aggiudicazione.

Nella determinazione finale del prezzo finale di vendita terrò conto con i deprezzamenti di quegli oneri necessari a rendere funzionale all'uso il bene, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario. Nello specifico la necessaria bonifica dai materiali lasciati abbandonati all'interno ed all'esterno della casa; il ripristino degli impianti a servizio dell'unità immobiliare che risulta essere stata trasformata

radicalmente da magazzino a civile abitazione.

Il ripristino dell'impianto elettrico negli ambienti e del quadro generale di alimentazione e distribuzione; dell'impianto di riscaldamento, con la reinstallazione dei radiatori e della caldaia di produzione anche dell'acqua calda sanitaria. In aggiunta dovranno essere eseguite delle spese per eseguire opere di ripristino degli intonaci ammalorati e di quelli ammuffiti a causa di infiltrazioni di risalita dal pavimento.

Infine di dovranno sostenere gli oneri istruttori e le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione degli scarichi fognari secondo il regolamento comunale vigente, e dovrà essere definita l'istruttoria del cambio di destinazione di uso in sanatoria di cui citato nella domanda presentata al comune di Aprilia in data 05/08/2005 di cui al protocollo 34691, riportato nella lettera di integrazioni prodotta dall'ufficio condono del Comune di Aprilia proto. 46881/2871 del 28/09/2005 e indirizzata alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con espresso riferimento alla istanza di condono edilizio presentata in data 08.08.2005 prot. 34691- art. 40 L.47/85 rif. L 724/94 e smi in cui si richiede copia autentica del decreto di trasferimento per documentare le avvenute ragioni di credito per le quali si procedeva con il doncondono edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via MURANO 16 ( ex via LAMPIONE snc), edificio isolato, interno 4, piano TERRA	101,70 mq	700,00 €/mq	€ 71.190,00	100,00%	€ 71.190,00
				Valore di stima:	€ 71.190,00

Valore di stima: € 71.190,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15.000,00	€

**Valore finale di stima: € 43.190,00**

La stima degli interventi necessari per la regolarizzazione urbanistica è stato determinata a corpo, sulla base delle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico ma con la riserva di eventuale conguaglio analitico determinabile solo dopo aver istruito la pratica di condono.

Il costo include le spese per la regolarizzazione degli scarichi fognari secondo il regolamento comunale; il costo delle spese tecniche per istruire la pratica di condono e l'importo di eventuali oneri concessori a conguaglio di

quanto già versato.

La voce di deprezzamento per l'uso e manutenzione è stato stimato a corpo ha un'incidenza di 150 €/mq secondo i dati parametrici di mercato per svolgere la manutenzione straordinaria sugli impianti, sulle opere edili in generale e sulle parti esterne della corte privata.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'immobile non risulta occupato è libero ma in stato di abbandono con la presenza di alcuni rifiuti.

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.

Aprilia, li 04/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Valenza Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - repertorio fotografico
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto - Elaborati grafici di confronto per modifiche al progetto
- ✓ Concessione edilizia - Domanda di sanatoria L47/85
- ✓ Atto di provenienza - compravendita 06-04-2006
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo del 26/09 e del 19/12 - 2025
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via MURANO 16 ( ex via LAMPIONE snc), edificio isolato, interno 4, piano TERRA

L'immobile è sito in un contesto residenziale di edifici realizzati in epoca di abusivismo edilizio tipica degli anni 1970/1980 con prevalenza edilizia costruttiva di tipo singoli edifici indipendenti. L'immobile è ubicato precisamente in fondo alla strada chiusa di Via Murano al civico n.16, traversa di Via Lampione ad Aprilia (LT). La zona è riservata ed è situata tra Aprilia e Nettuno, all'interno del contesto residenziale di Colle del Mare-Lampione ex località MACCHIA PISCINA CUPA. Il contesto è caratterizzato da un'area di periferia sita nella zona di piano regolatore a destinazione agricola. Il nucleo residenziale è contraddistinto principalmente da case unifamiliari (tipo villini) con ampi giardini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 436, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade attualmente in Sottozona "BP", Tessuto edificato "saturo" ai sensi del Art. 3 Deliberazione 21 dicembre 2012, n. 622 Comune di Aprilia (Lt). Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Delibere del C.C. n. 8 del 22.03.2005 e n. 66 del 28.11.2011.

**Prezzo base d'asta: € 43.190,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.190,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via MURANO 16 ( ex via LAMPIONE snc), edificio isolato, interno 4, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 436, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	101,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in un pessimo stato di conservazione. Risulta privo di impianto elettrico per la mancanza dei cestelli porta frutto e dei cavi danneggiati, privo d'impianto termico per la mancanza di termosifoni e assenza dell'impianto idrico per mancanza di caldaia. Gli spazi interni e esterni all'edificio necessitano di manutenzione straordinaria per riportare lo stato dei luoghi a un sufficiente livello di abitabilità.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito in un contesto residenziale di edifici realizzati in epoca di abusivismo edilizio tipica degli anni 1970/1980 con prevalenza edilizia costruttiva di tipo singoli edifici indipendenti. L'immobile è ubicato precisamente in fondo alla strada chiusa di Via Murano al civico n.16, traversa di Via Lampione ad Aprilia (LT). La zona è riservata ed è situata tra Aprilia e Nettuno, all'interno del contesto residenziale di Colle del Mare-Lampione ex località MACCHIA PISCINA CUPA. Il contesto è caratterizzato da un'area di periferia sita nella zona di piano regolatore a destinazione agricola. Il nucleo residenziale è contraddistinto principalmente da case unifamiliari (tipo villini) con ampi giardini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE  
Iscritto a LATINA il 08/04/2006  
Reg. gen. 12526 - Reg. part. 3233  
Quota: 1  
Importo: € 109.280,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.280,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: BARTOLOMUCCI FRANCO  
Data: 06/04/2006  
N° repertorio: 332449  
N° raccolta: 54384

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 06/11/2024  
Reg. gen. 27783 - Reg. part. 21553  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura