

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Della Penna Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 329/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	10



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 329/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.789,55	24



INCARICO

All'udienza del 12/07/2025, il sottoscritto Arch. Della Penna Giovanni, con studio in Via Andrea Doria, 55 (Ora Via Ennio) - 04100 - Latina (LT), email g.dellapenna@panservice.it, PEC giovanni.dellapenna@archiworldpec.it, Tel. 335 5229661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2025 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 delle Orchidee
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

L'appartamento sub n. 502, composto originariamente da tre locali: letto, pranzo/soggiorno bagno, e' stato ampliato accorpendo una stanza da letto con disimpegno, in precedenza censiti come Sub. n. 501. Pertanto attualmente questa unità è composta da: pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto con bagno. Rispetto alla planimetria catastale risulta anche l'aumento della corte, sempre in danno della unità Sub. n. 501. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio, sub 5.

La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertuta a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come

approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:

Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria.

La zona è priva di reti di servizi.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

L'appartamento sub n. 501, ha subito la riduzione della stanza da letto con disimpegno che risulta accorpata al Sub. n. 502. Pertanto attualmente questa unità è ridotta ad un monolocale con bagno e veranda. Rispetto alla planimetria catastale, risulta anche la riduzione della corte sempre in favore della unità Sub. n. 502.

E' stato leggermente ampliato aumentando il locale pluriuso riducendo la superficie della veranda, rispetto a quanto riportato nell'eleborato allegato alla concessione insanatoria.

Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio.

La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertuta a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole, ad eccezione di una veranda che è realizzata mediante solaio piano.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:

Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata;

La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria.

La zona è priva di reti di servizi.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.

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** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

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



Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare visure catastali e visure ipotecarie sia all'inizio che in conclusione dell'incarico ricevuto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

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

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare visure catastali e visure ipotecarie sia all'inizio che in conclusione dell'incarico ricevuto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE



L'immobile confina a Nord con mappale n. 193, a Sud con via delle Orchidee ad Est con via degli Aceri e alloggio mappale Sub 501, ad Ovest con mappale n. 203.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

L'immobile confina a Nord con mappale n. 193, a Sud e ovest con mappale n. 502 ad Est con via degli Aceri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,12 mq	98,60 mq	0,95	93,67 mq	2,65 m	terra
Cortile	1175,50 mq	1175,50 mq	0,10	117,55 mq	0,00 m	
Magazzino-Autoclave (Sub 5)	5,70 mq	7,15 mq	0,20	1,43 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				212,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,65 mq		

Superficie calpestabile residenziale dei singoli vani costituenti l'alloggio, bene n. 1
pluriuso soggiorno 8,30 x 5,35 = Mq 44,41 (angolo cottura)
letto matrimoniale 3,95 x 3,95 = Mq 15,60
disimpegno 2,90 X 1,15 = Mq 3,34
Letto 2 3,95 x 3,75 = Mq 14,81
bagno 2,90 x 2,40 = Mq 6,96

superficie netta totale Mq 85,12

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	29,12 mq	35,29 mq	1	35,29 mq	0,00 m	
Veranda	14,07 mq	14,07 mq	0,95	13,37 mq	0,00 m	
Cortile	149,00 mq	149,00 mq	0,10	14,90 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	63,56 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	63,56 mq	

Superficie calpestabile residenziale dei singoli vani costituenti l'alloggio, bene n. 2
pluriuso soggiorno 2,20 x 1,65 = Mq 3,73
 3,80 x 5,35 = Mq 20,33
disimpegno 1,45 X 0,30 = Mq 0,44
bagno 3,05 x 1,55 = Mq 4,73
superficie netta totale Mq 29,12

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2016 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 2249, Sub. 502 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 278,89
Dal 21/12/2016 al 21/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 2249, Sub. 502 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 278,89

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2016 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 2249, Sub. 501 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 185,92
Dal 21/12/2016 al 21/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 2249, Sub. 501 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 185,92



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	115	2249	502		A3	3		79 mq	278,9 €	terra	
	115	2249	5		F3					terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Un locale disimpegno e una stanza da letto, inseriti nella planimetria del sub n. 501 in realtà sono accorpati al Sub. n. 502.
La corte del Sub. n. 502 risulta ampliata, inglobando il sub. n. 5, locale tecnico: autoclave e magazzino.
Si allegano le piante del rilievo effettuato, con le destinazioni d'uso e le misure attuali con la campitura delle parti modificate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	115	2249	501		A3	3	3 vani	53 mq	185,92 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Un locale disimpegno e una stanza da letto, inseriti nella planimetria del sub n. 501 in realtà sono accorpati al Sub. n. 502.
L'immobile Sub. n. 501 risulta parzialmente ampliato, nella zona pluriuso, riducendo la veranda. La corte del Sub. n. 501 risulta dimezzata.



Si allegano le piante del rilievo effettuato, con le destinazioni d'uso e le misure attuali con la campitura delle parti modificate.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Lo scrivente CTU ha preso visione della documentazione in atti ed effettuato le visure ipocatastali, ha richiesto ed ottenuto il certificato storico di residenza a carico dell'esecutata e l'estratto per riassunto di matrimonio dove non risultano annotazioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Lo scrivente CTU ha preso visione della documentazione in atti ed effettuato le visure ipocatastali, ha richiesto ed ottenuto il certificato storico di residenza a carico dell'esecutata e l'estratto per riassunto di matrimonio dove non risultano annotazioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

L'immobile si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Mentre l'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. Le facciate esterne sono da risarcire e tinteggiare. L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito "in economia". Si rileva un susseguirsi di interventi con metodi non omogenei e ormai datati. La redazione del Certificato di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

L'immobile si presenta internamente in cattivo stato di manutenzione e in stato di abbandono. L'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. Le facciate esterne sono da risarcire e tinteggiare. L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito "in economia". Si rileva un susseguirsi di interventi con metodi non omogenei e ormai datati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Si è rilevata una variazione delle corti associate alle unità immobiliari, così come descritto alla voce dati catastali.

Come parti comuni ci sono le due fosse settiche e il pozzetto di spurgo delle acque nere, il pozzo con locale autoclave (Sub 5) che serve entrambi gli alloggi, tutti ubicati nella corte del fabbricato Sub. n. 502.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Si è rilevata una variazione delle corti associate alle unità immobiliari, così come descritto alla voce dati catastali.

Come parti comuni ci sono le due fosse settiche e il pozzetto di spurgo della acque nere, il pozzo con locale autoclave (Sub 5) che serve entrambi gli alloggi, tutti ubicati nella corte del fabbricato Sub. n. 502.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Il lotto di terreno in oggetto, foglio n. 115 mappale 2249, già gravato da diritti di USI CIVICI come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240, risulta affrancato con: Determina di Affrancazione del Comune di Aprilia n. 74 del 12/06/2006.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Il lotto di terreno in oggetto, foglio n. 115 mappale 2249, già gravato da diritti di USI CIVICI come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240, risulta affrancato con: Determina di Affrancazione del Comune di Aprilia n. 74 del 12/06/2006.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Esposizione: l'immobile presenta aperture in tre lati, le finestre di due camere e un bagno sono esposte a Sud, la finestra dell'angolo cottura e il portone d'ingresso sono esposti ad ovest, mentre la porta/finestra del locale Pluriuso.soggiorno risulta esposta a Nord.

Altezza interna utile risulta di mt 2,65.

Str. verticali: in muratura di blocchetti ad una testa.

Solai: in latero cemento

Copertura: in solaio di latero cemento a due falde inclinate.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.

Pareti interne: in mattoni forati ed intonaco civile.

Pavimentazione interna: gres ceramico.

Infissi esterni ed interni: porte interne tanburate in essenza di noce. Infissi esterni in finestre e persiane alla romana.

Scale: gradini di accesso in muratura rivestiti lastre di travertino.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V realizzato con tubi di PVC corrugati e fili in rame, dotati di quadri di zona contenenti salvavita ed interruttori magnetotermici, termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a Gas non collegata alla rete, senza impianto di allarme.

Terreno esclusivo: cortile esclusivo, diviso da recinzione e siepe con alloggio Bene n. 2, Sub. 501.

Posto auto: posti auto scoperti ed ingresso carrabile su via delle orchidee.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Esposizione: l'immobile presenta aperture su due lati, le finestre del locale pluriuso e del bagno sono esposte a Est, il portone d'ingresso e' esposto a Nord.

Altezza interna utile risulta di mt 2,65.

Str. verticali: in muratura di blocchetti ad una testa.

Solai: in latero cemento

Copertura: in solaio di latero cemento a due falde inclinate, copertura piana per la veranda.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.

Pareti interne: in mattoni forati ed intonaco civile.

Pavimentazione interna: gres ceramico.

Infissi esterni ed interni: porte interne tanburate in essenza di noce. Infissi esterni in finestre e persiane alla romana.

Scale: gradini di accesso in muratura rivestiti lastre di travertino.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V realizzato con tubi di PVC corrugati e fili in rame.

Termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a Gas non collegata alla rete, non funzionante.

Terreno esclusivo: cortile con accesso da via degli Aceri, diviso da recinzione e siepe dall'alloggio adiacente, mappale n. 502 - Bene n. 1.

Posto auto: posti auto scoperti ed ingresso carrabile, su via degli Aceri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2019
- Scadenza contratto: 30/06/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il contratto di affitto, con esercizio della cedolare secca, prevede il rinnovo per altri quattro anni. Pertanto attualmente l'immobile risulta occupato in virtù delle clausole contenute nel contratto registrato. L'importo della locazione mensile viene incassato dalla curatela.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

L'immobile risulta libero

Si fa notare che esiste un collegamento con immobile Sub.n. 502 realizzato mediante una parziale demolizione del vano di una porta su tramezzo divisorio.
Occorre ripristinare la chiusaura mediante realizzazione di nuovo tramezzo divisorio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scarfagna Marcello	28/12/1983	12466	1652
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/01/1984	291	256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO PACIFICO	21/03/2008	18055	5313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/04/2008	9591	5678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scarfagna Marcello	28/12/1983	12466	1652
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/01/1984	291	256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO PACIFICO	21/03/2008	18055	5313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/04/2008	9591	5678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 07/04/2008
Reg. gen. 9592 - Reg. part. 1858
Importo: € 350.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale Agenzia Entrate** derivante da Avviso Riscossione
Iscritto a Latina il 14/03/2019
Reg. gen. 6201 - Reg. part. 984
Importo: € 43.305,42

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/02/2021
Reg. gen. 2076 - Reg. part. 1530
- **Atto di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 20/11/2024
Reg. gen. 29114 - Reg. part. 22953

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 07/04/2008
Reg. gen. 9592 - Reg. part. 1858
Importo: € 350.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale Agenzia Entrate** derivante da Avviso Riscossione
Iscritto a Latina il 14/03/2019
Reg. gen. 6201 - Reg. part. 984
Importo: € 43.305,42

Trascrizioni



- **Atto di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/02/2021
Reg. gen. 2076 - Reg. part. 1530
- **Atto di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 20/11/2024
Reg. gen. 29114 - Reg. part. 22953

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, sito nel territorio del comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 2249, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata.

Con tale deliberazione di CC, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei ... destinati a zona "Bp tessuto edificato".

Il lotto di terreno rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, sito nel territorio del comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 2249, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata.

Con tale deliberazione di CC, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei ... destinati a zona "Bp tessuto edificato".

Il lotto di terreno rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

L'immobile 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria per quanto attiene la sagoma di ingombro e le dimensioni esterne. Mentre risultano in leggera variazione/aumento sia il volume residenziale che la superficie residenziale. Risultano modificate le superfici abitabili interne e le aperture del esterne del fabbricato.

Di tutto questo si è tenuto conto nella presente stima.

L'alloggio non è dotato di certificato energetico. Pertanto non essendo soggetto abilitato ci si è avvalsi di ausiliario specializzato di fiducia per predisporre l'Attestato (APE) ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192.

Il bene è dotato del riscaldamento autonomo, non allacciato alla rete. Non sono stati consegnati i Certificati di conformità degli impianti e quelli relativi alla manutenzione della Caldaia a gas. Pertanto il sottoscritto CTU, ha comunque fatto predisporre il certificato energetico APE, come da legge, ma non ha potuto effettuare l'invio telematico presso gli uffici della Regione Lazio, preposti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

L'immobile 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria per quanto attiene la sagoma di ingombro.

Mentre risultano in leggera variazione/aumento sia il volume residenziale che la superficie residenziale con riduzione della veranda.

Risultano modificate in riduzione le superfici abitabili interne perchè accorpate all'alloggio adiacente (letto e disimpegno).

Di tutto questo si è tenuto conto nella presente stima.

L'alloggio non è dotato di certificato energetico. Pertanto non essendo soggetto abilitato ci si è avvalsi di



ausiliario specializzato di fiducia per predisporre l'Attestato (APE) ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192. Il bene è dotato del riscaldamento autonomo, non allacciato alla rete. Non sono stati consegnati i Certificati di conformità degli impianti e quelli relativi alla manutenzione della Caldaia a gas. Pertanto il sottoscritto CTU, ha comunque fatto predisporre il certificato energetico APE, come da legge, ma non ha potuto effettuare l'invio telematico presso gli uffici della Regione Lazio, preposti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DELLE ORCHIDEE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pur non essendo dichiarato alcun condominio esiste una condivisione delle condotte delle acque nere, che scaricano nelle fosse settiche ubicate nella sola corte sub. 502. Questo consente la gestione delle acque nere di entrambi gli appartamenti, ma l'accesso è possibile solo da via delle Orchidee.

Anche l'approvvigionamento idrico avviene in comune, mediante pozzo artesiano e autoclave (Sub. n. 5)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEGLI ACERI, 12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pur non essendo dichiarato alcun condominio esiste una condivisione delle condotte delle acque nere, che scaricano nelle fosse settiche ubicate nella sola corte sub. 502. Questo consente la gestione delle acque nere di entrambi gli appartamenti, ma l'accesso è possibile solo da via delle Orchidee.

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 delle Orchidee**

L'appartamento sub n. 502, composto originariamente da tre locali: letto, pranzo/soggiorno bagno, e' stato ampliato accorpando una stanza da letto con disimpegno, in precedenza censiti come Sub. n. 501. Pertanto attualmente questa unità è composta da: pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto con bagno. Rispetto alla planimetria catastale risulta anche l'aumento della corte, sempre in danno della unità Sub. n. 501. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio, sub 5. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertura a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle



N.T.A. della variante speciale summenzionata; La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria. La zona è priva di reti di servizi. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 502, Categoria A3 - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 5, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 181.815,75

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 valore attuale dell'immobile pignorato è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile (superficie convenzionale).

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

- la superficie lorda dell'alloggio Ragguagliata al 95%,
- la superficie del cortile ragguagliata al 10%, anche nella considerazione che tale area è suscettibile di una residua edificabilità in applicazione dell'indice di 0,20 mq/mq.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, per beni simili, oscillanti tra €. 650,00 e €. 850,00 al mq. con una media pari a €. 750,00/mq.

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, Comune di Aprilia rif. 1 semestre/2025 zona Suburbana/Fossignano-Apriliana-La Cogna Codice di zona: "E2" tipologia prevalente: abitazioni civili con destinazione residenziale, che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), oscillanti tra €. 770,00 minimo e €. 1150,00 massimo, con una media pari a €. 960,00/Mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile, con riferimento alla data odierna, ma apportando un deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato stesso, alla difformità rilevate e considerando le opere da eseguire, un valore medio pari a €. 855,00 per mq. di superficie utile ragguagliata.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12

L'appartamento sub n. 501, ha subito la riduzione della stanza da letto con disimpegno che risulta accorpata al Sub. n. 502. Pertanto attualmente questa unità è ridotta ad un monolocale con bagno e veranda. Rispetto alla planimetria catastale, risulta anche la riduzione della corte sempre in favore della unità Sub. n. 502. E' stato leggermente ampliato aumentando il locale pluriuso riducendo la superficie della veranda, rispetto a quanto riportato nell'elaborato allegato alla concessione in sanatoria. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertura a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole, ad eccezione di una veranda che è realizzata mediante solaio piano. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della



variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria. La zona è priva di reti di servizi. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 501, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 54.343,80

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 valore attuale dell'immobile pignorato è stato dedotto con una stima sintetica basata su un indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile (superficie convenzionale).

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

- la superficie lorda dell'alloggio Ragguagliata al 95%,
- la superficie del cortile ragguagliata al 10%, anche nella considerazione che tale area è suscettibile di una residua edificabilità in applicazione dell'indice di 0,20 mq/mq.
- la superficie della veranda ragguagliata al 95%;

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, per beni simili, oscillanti tra €.650,00 e €. 850,00 al mq. con una media pari a €. 750,00/mq.

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, Comune di Aprilia rif. 1 semestre/2025 zona Suburbana/Fossignano-Apriliana-La Cogna Codice di zona:"E2" tipologia prevalente: abitazioni civili con destinazione residenziale, che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), oscillanti tra €. 770,00 minimo e €. 1150,00 massimo, con una media pari a €. 960,00/Mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile, con riferimento alla data odierna, ma apportando un deprezzamento dovuto alla vetusta del fabbricato stesso, alle difformità rilevate e considerando le opere da eseguire, un valore medio pari a €. 855,00 per mq. di superficie utile ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via delle	212,65 mq	855,00 €/mq	€ 181.815,75	100,00%	€ 181.815,75



Orchidee					
Bene N° 2 - Appartamento Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12	63,56 mq	855,00 €/mq	€ 54.343,80	100,00%	€ 54.343,80
Valore di stima:					€ 236.159,55

Valore di stima: € 236.159,55

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione -manutenzione ordinaria paramento esterno e tinteggiatura.	12.000,00	€
Altro - demolizione baraccamenti e strutture fissate a terra realizzati spontaneamente e trasporto a discarica dei materiali.	7.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - manutenzione e adeguamento impianto elettrico.	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - manutenzione impianto idrico sanitario e sostituzione caldaia.	8.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Verifica statica, deposito al Genio Civile dei calcoli sismici per la parte demolita del muro portante centrale.	1.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Opere di adeguamento strutturale - messa in sicurezza del muro portante centrale, demolito (Sub 502).	6.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - contributo costo di costruzione (sub 501 e Sub 502).	2.290,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Sanzione art. 36 bis (sub 501 e Sub 502).	4.580,00	€

Valore finale di stima: € 190.789,55

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

Latina, li 15/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Della Penna Giovanni



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee

L'appartamento sub n. 502, composto originariamente da tre locali: letto, pranzo/soggiorno bagno, e' stato ampliato accorpendo una stanza da letto con disimpegno, in precedenza censiti come Sub. n. 501. Pertanto attualmente questa unità è composta da: pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto con bagno. Rispetto alla planimetria catastale risulta anche l'aumento della corte, sempre in danno della unità Sub. n. 501. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio, sub 5. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertuta a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria. La zona è priva di reti di servizi. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 502, Categoria A3 - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 5, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, sito nel territorio del comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 2249, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata. Con tale deliberazione di CC, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei ... destinati a zona "Bp tessuto edificato". Il lotto di terreno rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12

L'appartamento sub n. 501, ha subito la riduzione della stanza da letto con disimpegno che risulta accorpata al Sub. n. 502. Pertanto attualmente questa unità è ridotta ad un monolocale con bagno e veranda. Rispetto alla planimetria catastale, risulta anche la riduzione della corte sempre in favore della unità Sub. n. 502. E' stato leggermente ampliato aumentando il locale pluriuso riducendo la superficie della veranda, rispetto a quanto riportato nell'eleborato allegato alla concessione insanatoria. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertuta a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole, ad eccezione di una veranda che è realizzata mediante solaio piano. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di



Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria. La zona è priva di reti di servizi. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 501, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, sito nel territorio del comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 2249, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata. Con tale deliberazione di CC, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei ... destinati a zona "Bp tessuto edificato". Il lotto di terreno rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

Prezzo base d'asta: € 190.789,55



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 329/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.789,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via delle Orchidee		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 502, Categoria A3 - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	212,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Mentre l'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. Le facciate esterne sono da risarcire e tinteggiare. L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito "in economia". Si rileva un susseguirsi di interventi con metodi non omogenei e ormai datati. La redazione del Certificato di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza.		
Descrizione:	L'appartamento sub n. 502, composto originariamente da tre locali: letto, pranzo/soggiorno bagno, e' stato ampliato accorpando una stanza da letto con disimpegno, in precedenza censiti come Sub. n. 501. Pertanto attualmente questa unità è composta da: pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto con bagno. Rispetto alla planimetria catastale risulta anche l'aumento della corte, sempre in danno della unità Sub. n. 501. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio, sub 5. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertura a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria. La zona è priva di reti di servizi. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via degli Aceri, 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 2249, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	63,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta internamente in cattivo stato di manutenzione e in stato di abbandono. L'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. Le facciate esterne sono da risarcire e tinteggiare. L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito		



	"in economia". Si rileva un susseguirsi di interventi con metodi non omogenei e ormai datati.
Descrizione:	L'appartamento sub n. 501, ha subito la riduzione della stanza da letto con disimpegno che risulta accorpata al Sub. n. 502. Pertanto attualmente questa unità è ridotta ad un monolocale con bagno e veranda. Rispetto alla planimetria catastale, risulta anche la riduzione della corte sempre in favore della unità Sub. n. 502. E' stato leggermente ampliato aumentando il locale pluriuso riducendo la superficie della veranda, rispetto a quanto riportato nell'elaborato allegato alla concessione insanatoria. Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre ad un piccolo manufatto accessorio. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con copertura a tetto mediante solaio in laterocemento e tegole, ad eccezione di una veranda che è realizzata mediante solaio piano. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria. La zona è priva di reti di servizi. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano e lo smaltimento dei liquami tramite fosse settiche.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

