

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panetti Fernando, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

**CONDOMINIO S.ERASMO**

*Codice fiscale: 91046670591*

*VIA BONN N. 3 / 33*

*04011 - Aprilia (LT)*

contro

\*\*\*\* 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 .....	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 .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 11.03.2025, il sottoscritto Ing. Panetti Fernando, con studio in Via Romagna N.9 - 04100 - Latina (LT), email [ing.fernandopanetti@inwind.it](mailto:ing.fernandopanetti@inwind.it), PEC [fernando.panetti@ingpec.eu](mailto:fernando.panetti@ingpec.eu), Tel. 329 4221476, Fax 0773 623631, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.03.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA LIRI N.14, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

L'edificio oggetto della presente relazione, risulta essere un VILLINO per civile abitazione (cat.A/7) realizzato con struttura portante in muratura e cordoli in cemento armato, mentre la terrazza è costruita con pilastri e travi in cemento armato. L'immobile oggetto della presente E.I.78-2024 è situato in via LIRI N.14 Località Fossignano, Comune di Aprilia (LT). (all.02), La zona dove si trova l'immobile in oggetto, come individuato presso gli uffici tecnici del Condono del Comune di Aprilia (all.04-05-11-12) è tipo "Agricolo". Il fabbricato è stato costruito, senza permessi in modo abusivo. I sono stati lavori ultimati nel 1976 (come dichiarato nella domanda di condono edilizio Legge 47/85 (all.7-8-9-10-11-12-13). La pratica di Condono Edilizio, risulta essere avviata ma non ultima. Alcuni pagamenti del Condono Edilizio avviato nel 1986 sono da completare. Si precisa che nel sopralluogo (26.03.2025) effettuato presso i beni in oggetto, sono stati rilevati alcuni lavori, quali nuove tramezzature (piano 1) e chiusura parziale della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in seguito descritte a pag.5. Le difformità (alla domanda di condono del 1986), rientrano nella tipologia delle opere interne. La domanda di Condono Edilizio è stata inoltrata nel 1986 (all.07). Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. La zona in oggetto è stata edificata, con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani. L'immobile è raggiungibile con l'auto (all.02-03) e percorrendo la via S.S.148, poi via Fossignano, via Sasso ed in fine via Liri fino al n.14. L'ingresso del Villino per civile abitazione in E.I. (all.03-06) si trova al n.14 di via Liri, dal quale si accede ad un vialetto carrabile, che consente di raggiungere il fabbricato in E.I. Il Villino, si trova in un lotto interno che non si affaccia direttamente sulla strada via Liri ed è composto da n.2. piani, TERRA e PRIMO (all.3-4-5). Trattasi di un immobile realizzato per Civile Abitazione di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prop. 1000/1000. Catastalmente il bene in E.I. è contraddistinto: Foglio 82 -Particella 809 - Categoria A/7 - Classe 3 - 9 vani - Totale: 252 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 235 m<sup>2</sup>  
Rendita Catastale Euro 1.162,03\_

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA LIRI N.14, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Il bene in E.I. sito in via Liri n.14, località Fossignano Comune di Aprilia (LT), viene posto in vendita come lotto unico, di Proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (diritto 1/1)

## CONFINI

---

Il bene in E. Immobiliare, confina perimetralmente, come indicato nelle planimetrie ottenute dagli uffici del catasto pr. di LT, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all.06 e 02).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	967,44 mq	967,44 mq	0,03	29,02 mq	0,00 m	T
Piscina	54,00 mq	60,00 mq	0,4	24,00 mq	0,00 m	T
Magazzino-PT	18,72 mq	19,60 mq	0,5	9,80 mq	0,00 m	T
Villino-PT	101,00 mq	137,22 mq	1	137,22 mq	2,90 m	T
Superficie Utile non RES.-PT	80,01 mq	80,01 mq	0,3	24,00 mq	0,00 m	T
Villino-P1	98,43 mq	131,78 mq	1	131,78 mq	2,90 m	1
Aree non residenziali S.N.R-P1	58,78 mq	58,78 mq	0,3	17,63 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>373,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>373,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio oggetto della presente relazione, risulta essere un VILLINO per civile abitazione (cat.A/7) realizzato con struttura portante in muratura (conci in tufo) e cordoli in cemento armato, mentre la terrazza è costruita con pilastri e travi in cemento armato. L'immobile oggetto della presente E.I.78-2024 è situato in via LIRI N.14 Località Fossignano, Comune di Aprilia (LT). (all.02), La zona dove si trova l'immobile in oggetto, come individuato presso gli uffici tecnici del Condo del Comune di Aprilia (all.04-05) è tipo "Agricolo". Il fabbricato è stato costruito senza permessi, in modo abusivo. I lavori sono stati ultimati nel 1976 (come dichiarato nella domanda di condono edilizio Legge 47/85 (all.7-8-9-10-11-12-13). La pratica di Condo Edilizio, risulta essere avviata ma non ultima, per alcuni pagamenti da completare. Nel sopralluogo (26.03.2025) effettuato presso i beni in oggetto, sono stati rilevati alcuni nuovi lavori, non indicati nella domanda di condono edilizio del 1986. Sono state rilevate, nuove tramezzature al piano primo e chiusura parziale della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Le difformità (alla domanda di condono del 1986), rientrano nella tipologia delle "opere interne" senza aumento di volume. Pertanto dopo il Decreto di Assegnazione del bene, oltre al completamento della pratica di condono, si dovrà in sequenza fare una cila (tardiva) delle opere interne (all.17 rilievo grafico stato attuale). Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. Nella zona Agricola, precedentemente individuata, non è consentito dividere il bene, in piu' unità immobiliari, vista la vocazione agricola della zona. Si ricorda che dal punto di vista volumetrie edificate (in modo abusivo) sono state utilizzate tutte le possibili potenzialità edificatorie, pertanto NON è possibile aumentare i volumi del bene in E.I.. La zona in oggetto, è stata edificata con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani. L'immobile è raggiungibile con l'auto (all.02-03) e percorrendo la via S.S.148, poi via Fossignano, via Sasso ed in fine via Liri fino al n.14. L'ingresso del Villino per civile abitazione in E.I. (all.03-06) si trova al n.14 di via Liri, dal quale si accede ad un vialetto carrabile, che consente di raggiungere il fabbricato in E.I. Il Villino, si trova in un lotto interno senza affaccio diretto sulla strada via Liri. Il bene è composto da n.2. piani, TERRA e PRIMO (all.3-4-5). Trattasi di un immobile realizzato per Civile Abitazione di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prop. 1000/1000. Catastalmente il bene in E.I. è contraddistinto: Foglio 82 -Particella 809 - Categoria A/7 - Classe 3 - 9 vani - Totale: 252 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 235 m<sup>2</sup>

Rendita Catastale Euro 1.162,03\_

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 82, Part. 809 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 12.03
Dal 01/01/1992 al 17/09/2025	**** Omissis ****	(VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO)  Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 82, Part. 809 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 VANI Superficie catastale 235 mq Rendita € 1.162,03 Piano T -1

Il bene in E.I. è stato edificato su un terreno agricolo "tipo seminativo", acquistato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (venditore) nato a Roma il 24.10.1938. Tale terreno è di mq 1203 e al catasto è individuato al F.82 P.809. I lavori di costruzione del villino in oggetto, sono terminati come riportato nelle pratiche depositate presso il Comune di Aprilia nel 1976. Il fabbricato è per civile abitazione ed è composto da due livelli PIANO TERRA E

PIANO PRIMO.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	82	809			A7	3	9 VANI	235 mq	1162,03 €	T - 1		

### *Corrispondenza catastale*

Le piante catastali rappresentano il bene in oggetto e sono conformi a quanto rilevato il giorno del sopralluogo del 26.03.2025, a meno di alcune, opere interne (chiusura parziale scala interne e costruzione di un tramezzo al piano primo e realizzazione di un secondo bagno al piano primo). Si vedano gli elaborati del rilievo del 26.03.2025 (all.17). Non si rilevano aumento dei volumi del fabbricato. Dopo l'assegnazione del bene e nei termini di legge, il nuovo proprietario depositerà, presso il Catasto le planimetrie aggiornate.

## PRECISAZIONI

---

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

-Per l'edificio in oggetto, è necessario predisporre il certificato APE (attestato - prestazione - energetico) per la possibile vendita del bene (predisposto dal CTU - all.16)

-Riguardo le planimetrie il bene è individuato, nel catasto urbano al Foglio 82 Particella 809.

## PATTI

---

Il giorno 26-03-2025 (ALL. 01) è stato effettuato il sopralluogo dal sottoscritto C.T.U.. L'accesso è stato effettuato, al PIANO TERRA E PRIMO dell'immobile, sito in via LIRI N.14 località Fossignano Comune di Aprilia (LT). Come descritto nel verbale del primo sopralluogo del 26.03.2025, era presente il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha dato libero accesso al bene in E.I. ed ha consentito, di effettuare tutte le attività utili per la redazione della presente relazione tecnica.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in e.i. come visibile nelle foto allegate alla presente relazione (all.03) composto da zona giardino con piscina, il piano terra e piano primo. Il bene in oggetto, è composto al PIANO TERRA , da un soggiorno-ingresso, un bagno cucina ed una stanza e scala di collegamento dal piano terra al piano primo. Nel lato S-E del

Villino vi è una Magazzino, realizzata in aderenza all'abitazione. Al Primo Piano vi sono n.4 stanze e n.2 bagni (all.03 rilievo fotografico). Lo stato di conservazione, del bene in E.I. risulta essere "MEDIOCRE" e pertanto come indicato nel capitolo di stima, ha bisogno di un ripristino "importante" e di completare le pratiche Edilizie di Condono avviate nel 1986 attraverso la legge 47/85. Le condizioni dei vari ambienti visti, sono in generale in condizioni "MEDIOCRI", dato che le tinteggiature, presentano parti ammalorate. L'esterno del bene non è in buono stato di conservazione, oltre a dover essere tinteggiata completamente, sono necessari in alcune zone, interventi di sistemazione dell'intonaco. Si rileva che nella zona piscina è stata realizzata una scala in cemento armato (ma non rifinita e senza ringhiera di sicurezza), che collega la zona giardino al terrazzo del Piano Primo. La piscina di circa 60 mq ha bisogno di essere restaurata per essere utilizzata.

## PARTI COMUNI

---

Il bene in E.I. non ha parti in comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato. Il lotto dove è ubicato il bene in E.I., risulta essere, dalla documentazione ottenuta dal Comune di Aprilia, in zona dove è necessario avere il nulla osta per il Vincolo Idrogeologico, vista la morfologia del terreno. Si allega la pratica al vincolo idrogeologico prot.44609 del 02.07.2009 (all.09) con esito positivo. Dato che la costruzione è stata realizzata abusivamente, al Comune di Aprilia è stata visionata la pratica IDONEITA' STATICA (all.10) ed allegata alla presente relazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono di seguito riportate: -FONDAZIONI, si presume che sia stato realizzato con fondazioni continue in cemento armato con cordoli. Le pareti in elevazione, sono del tipo a "Cassetta a doppio strato, con lato interno all'abitazione in forato di laterizio e lato verso l'esterno in conci di Tufo. Le pareti sono intonacate in entrambi i lati. L'edificio sito in via LIRI N.64 ad Aprilia (LT).-I SOLAIO sono del tipo latero-cementizio (travetti in c. armato e pignatte in laterizio). -La COPERTURA è del tipo "PIANA". - La PAVIMENTAZIONE INTERNA (si veda allegato rilievo-fotografico all.03) è del tipo piastrelle in ceramica chiara al Piano TERRA e di colore scuro al Piano PRIMO. -INFISSI INTERNI: presenti sono in legno sia al piano TERRA che PRIMO (MEDIOCRE è lo stato di conservazione). Il portone d'ingresso al Villino è in legno, in cattivo stato di conservazione (si veda all.03 pag.3-4).

-Gli impianti sono: -elettrico sottotraccia ma da sistemare, al fine dell'ottenimento della Certificazione. L'impianto idrico NON è allacciato alla rete comunale, ma al pozzo interno al lotto del bene. L'impianto fognario NON è collegato alla rete Comunale, esiste un sistema autonomo fognario con fossa di accumulo (dovrà essere adeguato e sistemato con mini-depuratore privato).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile il giorno del sopralluogo 26.03.2025, è stato aperto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha dichiarato di abitare tale bene. Si vedano le foto di dettaglio di quanto rilevato (stato di conservazione - stato igienico - arredamento) (all.03 di 24 pagine).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1975 al 01/01/1992	**** Omissis **** **** Omissis ****	-			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOTAIO - ORAZIO TROMBETTA	28/06/1975	371.353	6906/7892
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
(VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO CATASTO)  Dal 01/01/1992 al 17/08/2025	**** Omissis ****	<b>ROGITO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 risulta attualmente invariata.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a meno di quanto riportato nel capitolo "Consistenza e Precisazioni". Le visure presso gli uffici Agenzia del Territorio Servizi Catastali della provincia di Latina, hanno confermato i dati sopra riportati e contenuti nella documentazione ipocatastale.

Sarà cura del futuro proprietario, rettificare le planimetrie in catasto entro i termini di legge dopo

l'assegnazione del bene da parte del Giudice.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 27/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

Comune di APRILIA (LT) Catasto Fabbricati  
Sezione urbana Foglio 82 Particella 809

1.ISCRIZIONE del 22/06/2007 -Registro Particolare 8730 Registro Generale 24720  
Pubblico ufficiale GERIT SPA -AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5706642 del 22/05/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 ED.LGS 46/99

2.ISCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 11764  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4164/2020 del 19/12/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3.TRASCRIZIONE del 15/03/2024 -Registro Particolare 5361 Registro Generale 6838  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 655 del 15/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato nella Tav.5B (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. La zona in oggetto è stata edificata, con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è stata realizzata abusivamente e successivamente, avviata nel 1986 una pratica di Condono Edilizio secondo la legge 47/85. Sono stati pagati (A TITOLO DI OBLAZIONE) per tale pratica n.3 rate, la Prima lire 1.895.00, la Seconda lire 1.957.620 e la Terza pari a lire 1.989.190, per un totale di lire 5.841.810, come risulta dalla documentazione recuperata al Comune di Aprilia. Restano da pagare gli ONERI CONCESSORI, che sono indicati dal Comune di Aprilia pari a 98,13 €/mq COSTO DI COSTRUZIONE, 2,99€/mq O.URB.PRIMARIE,

2.18€/mq O.URB.SECONDARIE. Allo stato attuale NON è possibile, come riferito dai Tecnici del Comune di Aprilia, effettuare dei calcoli precisi, di questi ONERI CONCESSORI, perchè vanno effettuati solo dopo il Decreto di trasferimento. Tali conteggi, sono legati al fatto se l'abitazione, sarà Prima o Seconda casa (vedere le agevolazione del caso specifico da applicare).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta avere documenti relativi all'agibilità. L'immobile in E.I. ha pratiche edilizie di sanatoria, si vedano gli allegati n.07-08-09-10-11-12-13. Le piante catastali rappresentano il bene in oggetto e sono conformi a quanto rilevato il giorno del sopralluogo del 26.03.2025, a meno di alcune, opere interne (chiusura parziale scala interne e costruzione di un tramezzo al piano primo e realizzazione di un secondo bagno al piano primo). Si vedano gli elaborati del rilievo del 26.03.2025 (all.17).

### ***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.
- 

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA LIRI N.14, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T-1  
L'edificio oggetto della presente relazione, risulta essere un VILLINO per civile abitazione (cat.A/7) realizzato con struttura portante in muratura e cordoli in cemento armato, mentre la terrazza è costruita con pilastri e travi in cemento armato. L'immobile oggetto della presente E.I.78-2024 è situato in via LIRI N.14 Località Fossignano, Comune di Aprilia (LT). (all.02), La zona dove si trova l'immobile in oggetto, come individuato presso gli uffici tecnici del Condo del Comune di Aprilia (all.04-05) è tipo "Agricolo". Il fabbricato è stato costruito senza permessi in modo abusivo, con lavori ultimati nel

1976 (come dichiarato nella domanda di condono edilizio Legge 47/85 (all.7-8-9-10-11-12-13). La pratica di Condono Edilizio, risulta essere avviata ma non ultima, per alcuni pagamenti da completare ed alcune nuove difformità, da indicare nei progetti. Tale precisazione deriva dal fatto che nel sopralluogo (26.03.2025) effettuato presso i beni in oggetto, sono stati rilevati alcuni lavori, tipo nuove tramezzature (P1) ed una chiusura parziale della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Le difformità (alla domanda di condono del 1986), rientrano nella tipologia delle opere interne. La domanda di Condono Edilizio è stata inoltrata nel 1986 (all.07). Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. La zona in oggetto è stata edificata, con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani. L'immobile è raggiungibile con l'auto (all.02-03)e percorrendo la via S.S.148, poi via Fossignagno, via Sasso ed in fine via Liri fino al n.14. L'ingresso del Villino per civile abitazione in E.I. (all.03-06) si trova al n.14 di via Liri, dal quale si accede ad un vialetto carrabile, che consente di raggiungere il fabbricato in E.I. Il Villino, si trova in un lotto interno, il quale non si affaccia direttamente sulla strada via Liri. Il bene è composto da n.2. piani, TERRA e PRIMO (all.3-4-5). Trattasi di un immobile realizzato per Civile Abitazione di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prop. 1000/1000. Catastalmente il bene in E.I. è contraddistinto: Foglio 82 -Particella 809 - Categoria A/7 - Classe 3 - 9 vani - Totale: 252 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 235 m<sup>2</sup> Rendita Catastale Euro 1.162,03\_ Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 809, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 410.795,00 – spese ripristino e pratiche varie €115.000,00 = € 295.795,00 in C.T. €295.700,00.

- Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:  
-Bene N° 1 - VILLINO ubicato in via Liri n.14 ad Aprilia (LT) -  
L'edificio oggetto della presente relazione, risulta essere un VILLINO per civile abitazione (cat.A/7) realizzato con struttura portante in muratura (conci in tufo) e cordoli in cemento armato, mentre la terrazza è costruita con pilastri e travi in cemento armato. L'immobile oggetto della presente E.I.78-2024 è situato in via LIRI N.14 Località Fossignano, Comune di Aprilia (LT). (all.02), La zona dove si trova l'immobile in oggetto, come individuato presso gli uffici tecnici del Condono del Comune di Aprilia (all.04-05) è tipo "Agricolo". Il fabbricato è stato costruito, senza permessi in modo abusivo, con lavori ultimati nel 1976 (come dichiarato nella domanda di condono edilizio Legge 47/85 (all.7-8-9-10-11-12-13). La pratica di Condono Edilizio, risulta essere avviata ma non ultima, per alcuni pagamenti da completare. Nel sopralluogo (26.03.2025) effettuato presso i beni in oggetto, sono stati rilevati alcuni lavori, NON indicati nella domanda di condono edilizio del 1986. Sono state rilevate, nuove tramezzature al piano primo e chiusura parziale della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Le difformità (alla domanda di condono del 1986), rientrano nella tipologia delle "opere interne" senza aumento di volume. Pertanto dopo il Decreto di Assegnazione del bene, oltre al completamento della pratica di condono, si dovrà in sequenza fare una cila (tardiva) delle opere interne (all.17 rilievo grafico stato attuale). Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. Nella zona Agricola, precedentemente individuata, non è consentito di dividere il bene, in piu' unità immobiliari, vista la vocazione agricola della zona. Si ricorda che dal punto di vista volumetrie edificate (in modo abusivo) sono state utilizzate tutte le possibili potenzialità edificatorie, pertanto NON è possibile aumentare i volumi del bene in E.I.. La zona in oggetto, è stata edificata con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani. L'immobile è raggiungibile con l'auto (all.02-03)e percorrendo la via S.S.148, poi via Fossignagno, via Sasso ed in fine via Liri fino al n.14. L'ingresso del Villino per civile abitazione in E.I. (all.03-06) si trova al n.14 di via Liri, dal quale si accede ad un vialetto carrabile, che consente di raggiungere il fabbricato in E.I. Il Villino, si trova in un lotto interno, senza affaccio diretto sulla strada via Liri. Il bene è composto da n.2.

piani, TERRA e PRIMO (all.3-4-5). Trattasi di un immobile realizzato per Civile Abitazione di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prop. 1000/1000. Catastalmente il bene in E.I. è contraddistinto: Foglio 82 - Particella 809 - Categoria A/7 - Classe 3 - 9 vani - Totale: 252 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 235 m<sup>2</sup> - Rendita Catastale Euro 1.162,03\_

La stima del bene deve tenere conto di varie spese, di seguito elencate, da decurtare al valore calcolato seguendo le indicazioni dei valori OMI per tale zona.

Valore iniziale +€410.795,00 a detrarre -€115.000 (tot. di spesa) restano €295.795,00 che in c.t. sono €295.700,00.

(Dettaglio delle spese: 1- completamento pr. condono e8.500; 2-spesse tecniche e4.500; 3-spesse aggiornamento catastale e1.500; 4-ripristino scala interna e demolizione parete 12.000; 5-sistemazione esterna villino e50.000; 6-sistemazione piscina e20.000; 7-sistemazione impianti elettrici e6.000; 8-sistemazione fognatura con mini-depuratore e pratica e12.500)=totale e115.0000\_

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Aprilia (LT) - VIA LIRI N.14, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T-1	373,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 410.795,00	100,00%	€ 410.795,00
				Valore di stima:	€ 410.795,00

VALORE DI STIMA €410.795,00 – SPESE TOTALI €115.000,00 =€295.795,00 IN C.T. - €295.700,00\_

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

Latina, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Panetti Fernando

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 7 Altri allegati - 2-PLANIMETRIE UBICATIVE
- ✓ N° 24 Altri allegati - 3-RILIEVO FOTOGRAFICO DEL BENE
- ✓ N° 3 Altri allegati - 4-VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5-RISULTANZA CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6-PLANIMETRIE CATASTALI A3
- ✓ N° 5 Altri allegati - 7-DOMANDA CONDONO L.47/85 DEL 1986
- ✓ N° 2 Altri allegati - 8-PERIZIA GIURATA OP. ABUSIVE-1976
- ✓ N° 2 Altri allegati - 9-VINCOLO IDROGEOLOGICO
- ✓ N° 3 Altri allegati - 10-IDONEITA' STATICA
- ✓ Altri allegati - 11-PROGETTO CONDONO 1- L.47/85 -1990
- ✓ Altri allegati - 12-PROGETTO CONDONO 2- TAV.1 - L.47/85 - 2008
- ✓ Altri allegati - 13-PROGETTO CONDONO 2 TAV.2
- ✓ Altri allegati - 14-ZONA URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - 16-APE Attestato Prest. Energetica
- ✓ Altri allegati - 17-CONFRONTO RILIEVO DEL BENE E PLANIMETRIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - 19 -Primo Invio alle Parti (Procedente-Custode-Esecutato).

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - VIA LIRI N.14, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T-1  
L'edificio oggetto della presente relazione, risulta essere un VILLINO per civile abitazione (cat.A/7) realizzato con struttura portante in muratura e cordoli in cemento armato, mentre la terrazza è costruita con pilastri e travi in cemento armato. L'immobile oggetto della presente E.I.78-2024 è situato in via LIRI N.14 Località Fossignano, Comune di Aprilia (LT). (all.02), La zona dove si trova l'immobile in oggetto, come individuato presso gli uffici tecnici del Condono del Comune di Aprilia (all.04-05) è tipo "Agricolo". Il fabbricato è stato costruito in senza permessi in modo abusivo, con lavori ultimati nel 1976 (come dichiarato nella domanda di condono edilizio Legge 47/85 (all.7-8-9-10-11-12-13). La pratica di Condono Edilizio, risulta essere avviata ma non ultima, per alcuni pagamenti da completare ed alcune nuove difformità, da indicare nei progetti. Si precisa che nel sopralluogo (26.03.2025) effettuato presso i beni in oggetto, sono stati rilevati alcuni lavori, tipo nuove tramezzature (P1) e chiusura parziale della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Le difformità (alla domanda di condono del 1986), rientra nella tipologia delle opere interne. La domanda di Condono Edilizio è stata inoltrata nel 1986 (all.07). Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. La zona in oggetto è stata edificata, con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani. L'immobile è raggiungibile con l'auto (all.02-03) e percorrendo la via S.S.148, poi via Fossignano, via Sasso ed in fine via Liri fino al n.14. L'ingresso del Villino per civile abitazione in E.I. (all.03-06) si trova al n.14 di via Liri, dal quale si accede ad un vialetto carrabile, che consente di raggiungere il fabbricato in E.I. Il Villino, si trova in un lotto interno, il quale non si affaccia direttamente sulla strada via Liri. Il bene è composto da n.2. piani, TERRA e PRIMO (all.3-4-5). Trattasi di un immobile realizzato per Civile Abitazione di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prop. 1000/1000. Catastalmente il bene in E.I. è contraddistinto: Foglio 82 -Particella 809 - Categoria A/7 - Classe 3 - 9 vani - Totale: 252 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 235 m<sup>2</sup> Rendita Catastale Euro 1.162,03\_ Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 809, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato nella Tav.5B (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. La zona in oggetto è stata edificata, con edifici spontanei.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - VIA LIRI N.14, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 809, Categoria A7	<b>Superficie Convenzionale</b>	373,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in e.i. come visibile nelle foto allegate alla presente relazione (all.03) composto da zona giardino con piscina, il piano terra e piano primo. Il bene in oggetto, è composto al PIANO TERRA , da un soggiorno ingresso, un bagno cucina ed una stanza. Nel lato SE del Villino vi è un Magazzino, realizzata in aderenza all'abitazione. Al Primo Piano vi sono n.4 stanze e n.2 bagni (all.03 rilievo fotografico). Lo stato di conservazione, del bene in E.I. risulta essere "MEDIocre" e pertanto come indicato nel capitolo di stima, ha bisogno di un ripristino importante e di completare le prati Edilizie di Condono avviate nel 1986 attraverso la legge 47/85. Le condizioni dei vari ambienti visti, sono in generale in condizioni "MEDIocRI", dato che la tinteggiature, presentano parti ammalorate. L'esterno del bene non è in buono stato di conservazione, oltre a dover essere tinteggiata completamente, sono necessari in alcune zone, interventi di sistemazione dell'intonaco. Si rileva che nella zona piscina è stata realizzata una scala in cemento armato (ma non rifinita e priva di ringhiera), che collega la zona giardino al terrazzo del Piano Primo. La piscina di circa 60 mq ha bisogno di essere restaurata per essere utilizzata.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio oggetto della presente relazione, risulta essere un VILLINO per civile abitazione (cat.A/7) realizzato con struttura portante in muratura e cordoli in cemento armato, mentre la terrazza è costruita con pilastri e travi in cemento armato. L'immobile oggetto della presente E.I.78-2024 è situato in via LIRI N.14 Località Fossignano, Comune di Aprilia (LT). (all.02), La zona dove si trova l'immobile in oggetto, come individuato presso gli uffici tecnici del Condono del Comune di Aprilia (all.04-05) è tipo "Agricolo". Il fabbricato è stato costruito in senza permessi in modo abusivo, con lavori ultimati nel 1976 (come dichiarato nella domanda di condono edilizio Legge 47/85 (all.7-8-9-10-11-12-13). La pratica di Condono Edilizio, risulta essere avviata ma non ultima, per alcuni pagamenti da completare ed alcune nuove difformità, da indicare nei progetti. Tale precisazione deriva dal fatto che nel sopralluogo (26.03.2025) effettuato presso i beni in oggetto, sono stati rilevati alcuni lavori, tipo nuove tramezzature (P1) e chiusura parziale della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Le difformità (alla domanda di condono del 1986), rientra nella tipologia delle opere interne. La domanda di Condono Edilizio è stata inoltrata nel 1986 (all.07). Il lotto è contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 82 Particella 809. Dal punto di vista urbanistico, come riportato (all.14) del Comune di Aprilia (LT) è "AREA VINCOLATA - E2 ", meglio indicato come territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica. Tali lotti, seguono pertanto le indicazioni della legge regionale 38/99. La zona in oggetto è stata edificata, con edifici spontanei, nella quasi totalità alti 2 piani. L'immobile è raggiungibile con l'auto (all.02-03)e percorrendo la via S.S.148, poi via Fossignano, via Sasso ed in fine via Liri fino al n.14. L'ingresso del Villino per civile abitazione in E.I. (all.03-06) si trova al n.14 di via Liri, dal quale si accede ad un vialetto carrabile, che consente di raggiungere il fabbricato in E.I. Il Villino, si trova in un lotto interno, il quale non si affaccia direttamente sulla strada via Liri. Il bene è composto da n.2. piani, TERRA e PRIMO (all.3-4-5). Trattasi di un immobile realizzato per Civile Abitazione di proprietà del **** Omissis **** Prop. 1000/1000. Catastalmente il bene in E.I. è contraddistinto: Foglio 82 -Particella 809 - Categoria A/7 - Classe 3 - 9 vani - Totale: 252 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 235 m <sup>2</sup> Rendita Catastale Euro 1.162,03_		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		