
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Simone Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	9
Patti	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	10

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.152,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.....	24

INCARICO

All'udienza del 16/06/2023, il sottoscritto Ing. De Simone Massimo, con studio in Via G. Reni, 5 - 04100 - Latina (LT), email massimodesimone@libero.it, PEC massimo.desimone@ingpec.eu, Tel. 0773 695 169, Fax 0773 695 169, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T (Coord. Geografiche: 41.549656°N; 12.685238°E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T (Coord. Geografiche: 41.549402°N; 12.685179°E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Trattasi di un locale commerciale al piano terra attualmente adibito a rivendita materiali edili e ferramenta, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina, suddiviso in locale per la vendita, due uffici e un bagno, con adiacente tettoia. Il bene presenta delle irregolarità urbanistiche e risulta intercluso.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Trattasi di un deposito (capannone/tettoia) al piano terra, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina. Il bene presenta delle irregolarità urbanistiche e risulta intercluso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

La documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c prodotta dalla parte procedente risulta composta da certificato notarile ventennale della conservatoria dei registri immobiliari del 11.10.2022 del dott. Maurizio Lunetta notaio in Giuseppe Iato (NA) e pertanto risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

La documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c prodotta dalla parte procedente risulta composta da certificato notarile ventennale della conservatoria dei registri immobiliari del 11.10.2022 del dott. Maurizio Lunetta notaio in Giuseppe Iato (NA) e pertanto risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

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 comunione legale dei beni.

Si allega certificato di residenza e matrimonio del debitore dal quale risulta regime di comunione legale dei beni tra il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, giusto matrimonio celebrato nel Comune di Grottaferrata (RM) in data 06/02/1988 (Allegato 1). Si allega altresì certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 2).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

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 comunione legale dei beni.

Si allega certificato di residenza e matrimonio del debitore dal quale risulta regime di comunione legale dei beni tra il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, giusto matrimonio celebrato nel Comune di Grottaferrata (RM) in data 06/02/1988 (Allegato 1). Si allega altresì certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 2).

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

I confini del bene sono di seguito elencati:

Nord: C.T. F.136, Part.1126;

Est: C.T. F.136, Part.1126;

Sud: N.C.E.U. F.136, Part.1033, sub.2;

Ovest: C.T. F.136, Part.1126.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

I confini del bene sono di seguito elencati:

Nord: N.C.E.U. F.136, Part.1033, sub.1;

Est: C.T. F.136, Part.1126;

Sud: C.T. F.136, Part.1126;

Ovest: C.T. F.136, Part.1126.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	140,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,50 m	T
Tettoia	48,00 mq	49,00 mq	0,4	19,60 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				169,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito/magazzino (capannone)	448,00 mq	449,00 mq	1	449,00 mq	4,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				449,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				449,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1033, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 152 mq Rendita € 4.105,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1033, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 152 mq Superficie catastale 154 mq Rendita € 4.105,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1033, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 448 mq Rendita € 1.272,55 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1033, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 448 mq Superficie catastale 449 mq Rendita € 1.272,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1033	1		C1	3	152 mq	154 mq	4105,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale aggiornata del bene (Allegato 3), la planimetria catastale (Allegato 4) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 5).

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

In particolare si è rilevato:

- un ampliamento verso Sud della zona "negoziò" sconfinante nella zona del "deposito" per una lunghezza di circa mt 8,35 e per una superficie maggiorata di mq 60 circa (mq 210 invece di mq 150), con relativo spostamento del tramezzo di divisione tra i due beni.
- la realizzazione di una ulteriore struttura annessa abusiva di più recente costruzione ubicata nella zona Nord-Est pari a complessivi mq 150 circa di cui mq 50 circa a chiusura della preesistente tettoia antistante.

Per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarità urbanistica".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1033	2		C2	1	448 mq	449 mq	1272,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale aggiornata del bene (Allegato 6), la planimetria catastale (Allegato 7) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 5).

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

In particolare si è rilevato:

- un ridimensionamento del deposito verso Nord corrispondente all'ampliamento verso Sud della zona "negoziò" per una lunghezza di circa mt 8,35 (come altresì già rappresentato per il bene 1), con relativo spostamento del tramezzo di divisione tra i due beni.
 - la realizzazione di una ulteriore campata abusiva verso l'estremità Sud di mt. 5,00 di lunghezza circa.
- Per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarità urbanistica".

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Sul bene in oggetto non risulta registrato alcun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate. Risulta Registrato in data 26.03.2021 presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Pomezia contratto di comodato d'uso commerciale gratuito n. 851 serie 3, a scadenza indeterminata e a favore della Società **** Omissis ****, non opponibile alla procedura (allegato 8).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Sul bene in oggetto non risulta registrato alcun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Sul bene, realizzato all'inizio degli anni '90 e mai ristrutturato, si riscontrano segni dovuti ad uso e vetustà.

Si precisa che non è presente l'impianto termico, l'impianto elettrico è datato e da rivedere, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo con smaltimento delle acque nere mediante fossa biologica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Sul bene, realizzato all'inizio degli anni '90 e mai ristrutturato, si riscontrano segni dovuti ad uso e vetustà.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Il bene è da considerarsi di fatto intercluso, in quanto risulta accessibile unicamente attraversando la particella di terreno circostante (N.C.T. al F. 136 P. 1126) di proprietà dell'esecutato ma non oggetto del presente pignoramento, sulla quale particella insistono anche il pozzo per l'approvvigionamento idrico e la fossa biologica per lo smaltimento delle acque nere.

Tale aspetto è stato tenuto in considerazione nella stima del valore di mercato del bene.

Non si segnala la presenza di altre servitù.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Il bene è da considerarsi di fatto intercluso, in quanto risulta accessibile unicamente attraversando la particella di terreno limitrofo e circostante (N.C.T. al F. 136 P. 1126) di proprietà dell'esecutato ma non oggetto del presente pignoramento.

Tale aspetto è stato tenuto in considerazione nella stima del valore di mercato del bene.

Non si segnala la presenza di altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra della superficie lorda di mq 150 circa (superficie netta pari a mq 140 circa), suddiviso in locale al momento adibito a rivendita materiali edili e ferramenta di superficie utile pari a 105 mq circa, due uffici di superficie utile pari rispettivamente a mq 16,50 e mq 11,70 circa e un bagno di superficie netta pari a mq 6 circa, con adiacente tettoia di superficie pari a mq 50 circa.

A tal proposito si precisa che bisognerà ripristinare le dimensioni del negozio attualmente di

superficie pari a mq 210 circa fino alla superficie di 150 mq mediante lo spostamento verso Nord del tramezzo di divisione con il deposito (bene 2) per mt 8,35 circa e ripristinare la preesistente tettoia di mq 50 circa in adiacenza verso Nord con demolizione della struttura abusiva in c.a. di più recente realizzazione per mq 100 circa. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

La struttura portante del fabbricato ad un solo piano terra è costituita da fondazioni perimetrali continue con plinti e pilastri, murature perimetrali in blocchetti di calcestruzzo alleggerito, con ritti in profilati di acciaio per appoggio capriate formate da profilati in acciaio del tipo triangolare con luci di m. 12 circa ed interasse di mt 4,15, con arcarecci in profilati di acciaio. La copertura è a tetto con due falde in lamiera grecata con un'altezza in gronda pari a mt 4 circa; il locale commerciale risulta controsoffittato con un'altezza utile pari a mt 3,65 circa per la zona relativa alla rivendita risulta e mt 2,45 circa per gli uffici e il bagno.

Il pavimento è realizzato in maioliche ceramicate, compreso rivestimento alle pareti del bagno. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro. Non è presente l'impianto termico. Nel bagno è presente un boiler elettrico. Approvvigionamento idrico tramite pozzo e smaltimento delle acque nere mediante fossa biologica, che insistono sul lotto di terreno circostante di proprietà del debitore ma non oggetto di pignoramento. L'impianto elettrico sottotraccia è presente ma datato e da rivedere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Trattasi di deposito posto al piano terra della superficie pari a mq 449 circa.

A tal proposito si precisa che bisognerà ripristinare le dimensioni del deposito attualmente di superficie pari a mq 410 circa fino alla superficie di 449 mq mediante lo spostamento verso Nord del tramezzo di divisione con il locale commerciale (bene 1) per mt 8,35 circa e demolizione della ulteriore campata abusiva verso l'estremità Sud di mt. 5,00 di lunghezza circa.

La struttura portante del fabbricato ad un solo piano terra, è costituita da fondazioni perimetrali continue con plinti e pilastri, murature perimetrali in blocchetti di calcestruzzo alleggerito, con ritti in profilati di acciaio per appoggio capriate formate da profilati in acciaio del tipo triangolare con luci di m. 12 circa ed interasse di mt 4,15, con arcarecci in profilati di acciaio. La copertura è a tetto con due falde in lamiera grecata con un'altezza in gronda pari a mt 4 circa e in campata pari a mt 5,50 circa. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

Il deposito risulta aperto sul lato Est e confina sul lato Nord con il locale commerciale (bene 1).

Non vi sono impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

In fase di sopralluogo sul posto effettuato in data 18/07/2023 (Allegato 9), si rinveniva l'esecutato che occupava il bene, al momento adibito a rivendita di articoli di ferramenta e per la casa, e che permetteva lo svolgersi delle attività peritali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

In fase di sopralluogo sul posto effettuato in data 18/07/2023 (Allegato 9), si rinveniva l'esecutato che occupava il bene, al momento adibito a rivendita di articoli di ferramenta e per la casa, e che permetteva lo svolgersi delle attività peritali.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

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.

Il terreno su cui è stato edificato il bene de quo è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del dott. De Carolis Vincenzo notaio in Latina del 16.11.1991 rep. n. 14755/6078, trascritto il 19.12.1991 ai nn. 24580/17715 (Allegato 10).

Si precisa altresì che con tipo mappale del 12.10.2001 il dominio originario al C.T. F. 138 P.38 (di 15.000 mq) è stata soppressa con costituzione della particella al C.T. F. 136 P. 1032 (di 14.283 mq) e variazione delle particelle al C.T. F. 136 P. 1034 e P. 1.026; successivamente con accatastamento del 23.12.2002 vengono costituiti al N.C.E.U. il sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura e seguentemente con tipo mappale del 01.04.2011 viene soppressa la particella 1032 e frazionata nelle nuove particelle P. 1125 (di mq 6.969) e P. 1126 (di mq 7.287), quest'ultima costituente il terreno circostante i beni de quo ma non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

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.

Il terreno su cui è stato edificato il bene de quo è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del dott. De Carolis Vincenzo notaio in Latina del 16.11.1991 rep. n. 14755/6078, trascritto il 19.12.1991 ai nn. 24580/17715 (Allegato 10).

Si precisa altresì che con tipo mappale del 12.10.2001 il dominio originario al C.T. F. 138 P.38 (di 15.000 mq) è stata soppressa con costituzione della particella al C.T. F. 136 P. 1032 (di 14.283 mq) e variazione delle particelle al C.T. F. 136 P. 1034 e P. 1.026; successivamente con accatastamento del 23.12.2002 vengono costituiti al N.C.E.U. il sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura e seguentemente con tipo mappale del 01.04.2011 viene soppressa la particella 1032 e frazionata nelle nuove particelle P. 1125 (di mq 6.969) e P. 1126 (di mq 7.287), quest'ultima costituente il terreno circostante i beni de quo ma non oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 10/06/2013
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1464
Importo: € 288.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: not. Cervasi Carlo
N° repertorio: 7657
N° raccolta: 4251

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/10/2022
Reg. gen. 26063 - Reg. part. 19421
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allega l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornata al 10/07/2023 dalla quale si evince che non risultano pubblicate altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (Allegato 11).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 10/06/2013
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1464
Importo: € 288.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: not. Cervasi Carlo
N° repertorio: 7657
N° raccolta: 4251

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/10/2022

Reg. gen. 26063 - Reg. part. 19421

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si allega l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornata al 10/07/2023 dalla quale si evince che non risultano pubblicate altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (Allegato 11).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

In merito al P.R.G. il bene ricade in zona E2 agricola vincolata.

Riguardo al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade:

Tav. A: sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tessuto urbano.

Tav. D: Aree urbanizzate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

In merito al P.R.G. il bene ricade in zona E2 agricola vincolata.

Riguardo al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade:

Tav. A: sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tessuto urbano.

Tav. D: Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

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.

Agli atti comunali si sono rinvenuti i seguenti atti:

- concessione a costruire n. 124/92-G del 02.07.1992 per capannone per rimessa attrezzi agricoli sviluppante una superficie di mq 244,20 (allegato 12).

- ordinanza di sospensione lavori n. 159 del 12.03.1993 a seguito di segnalazione dei Vigili Urbani del 02.03.1993 (allegato 13) per realizzazione del capannone in difformità dal progetto approvato di cui alla concessione sopra menzionata e più specificatamente di superficie minore (mq. 150 circa anziché mq 244,50) con modifica della destinazione d'uso da capannone per rimessa attrezzi agricoli a punto vendita per il commercio all'ingrosso e al minuto di ferramenta e materiali inerti. Nell'ordinanza sono

presenti ulteriori abusi ricadenti sul terreno circostante e non rientranti nel pignoramento de quo.

- domanda di condono prot.n.9546 del 01.03.1995 L.724/94 relativa ad attività commerciale (allegato 14).

- Si rileva altresì che nel fascicolo è stata rinvenuta nota di risposta del Comune di Aprilia prot. 861 del 22.06.2000 (allegato 15) relativamente ad una richiesta di conformità delle opere di cui alla domanda di condono prot.n.9546 del 01.03.1995 da parte del Tribunale di Latina nell'ambito di un pregresso procedimento penale, ove si legge che data la carenza della documentazione "l'Ufficio non può accertare la congruità delle somme dovute a titolo di oblazione nonché la conformità delle opere di che trattasi", una richiesta di integrazione di documentazione del Comune di Aprilia prot. 24348 del 19.06.2000 (allegato 16) e la relativa produzione integrativa da parte della intestataria della domanda di condono prot. 45374 del 23.11.2000 comprendente perizia giurata, certificato di idoneità statica ed elaborato grafico progettuale (allegato 17) nel quale viene rappresentato un locale commerciale chiuso della superficie complessiva pari a 150 mq (di cui mq 120 circa relativi a negozio per la vendita e mq 30 circa relativi a due uffici di pertinenza e un bagno) e un deposito di mq 448 costituito da n.9 campate di lunghezza pari a mt. 4,15 ciascuna. La pratica non ha mai visto definizione.

Vista la complessità della situazione urbanistica lo scrivente in data 09.07.2023 ha inoltrato al Comune di Aprilia richiesta di certificato di congruità relativamente alla domanda di condono L.724/94 e ha avuto diversi incontri presso gli uffici comunali con il tecnico istruttore incaricato della pratica geom. Stefano De Petris.

In data 06.10.2023 il sottoscritto ha ricevuto via pec certificato di congruità del Comune di Aprilia (allegato 18) nel quale si dà atto che risultano agli atti versamenti a titolo di oblazione pari a complessivi € 25.587.200 (riferibili al bene 1 e al bene 2 oggetto della presente procedura), che non risultano versamenti relativi agli oneri concessori, ai diritti di segreteria e all'esame della pratica, con richiesta di un ulteriore elaborato grafico a chiarimento della corrispondenza tra superfici di cui alle Ordinanze di sospensione lavori e dell'elaborato grafico acquisito con prot. 45374 del 23.11.2000 con riferimento alle opere eseguito fino al 31.12.1993 (termine ultimo di per l'ultimazione di opere oggetto del condono edilizio L.724/94), salvi e impregiudicati gli accertamenti da effettuarsi al momento della definizione della pratica.

Stante il contenuto piuttosto vago del documento si è ritenuto opportuno svolgere ulteriori approfondimenti e considerazioni, che di seguito si rappresentano.

Relativamente al bene in oggetto censito al NCEU F.136 P. 1033 sub. 1 di Cat. C/1 (negozio), il rilievo dell'ispezione sul posto dei Vigili Urbani del 02.03.1993 di cui alla relativa Ordinanza di sospensione lavori del Comune di Aprilia del 12.03.1993, accerta una superficie totale del locale commerciale pari a mq 150 circa.

Tale superficie quindi, rilevata antecedentemente al termine ultimo di condono del 31.12.1993, sulla scorta anche degli incontri e dei colloqui svoltisi presso gli uffici comunali, appare meritevole di condono e risulta altresì corrispondente anche all'elaborato progettuale del 23.11.2000 redatto dal Geom. Ronchetti Lorenzo e alla documentazione catastale (sebbene la superficie indicata nel calcolo degli oneri di cui alla domanda di condono risulti pari a 120 mq, circostanza da poter attribuire ad una differente distribuzione del pagamento della superficie totale suddivisa commerciale e deposito).

Risulta essere meritevole di condono anche la tettoia di mq 50 circa, in quanto anch'essa già presente nel rilievo dei VVUU (tamponatura della lunghezza di mt 4 - presente sul lato Ovest della tettoia).

Per quanto riguarda invece la situazione di fatto rispetto alla situazione ritenuta condonabile, durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente si è rilevato:

- un ampliamento verso Sud della zona "negozio" sconfinante nella zona del "deposito" per una lunghezza di circa mt 8,35 e per una superficie maggiorata di mq 60 circa (mq 210 invece di mq 150), con relativo spostamento del tramezzo di divisione tra i due beni.

- la realizzazione di una ulteriore struttura annessa abusiva di più recente costruzione ubicata nella zona Nord-Est pari a complessivi mq 150 circa di cui mq 50 circa a chiusura della preesistente tettoia

antistante.

Tali realizzazioni non risultano sanabili e pertanto dovranno essere ripristinate le dimensioni dei beni con spostamento del tramezzo di divisione verso Nord e demolita la nuova struttura in c.a. per mq 100 circa (mc 250 circa) e ripristinata la preesistente tettoia per mq 50 circa.

Si precisa altresì che l'Ordinanza n.341 del 26.05.1994 su segnalazione dei Vigili Urbani del 05.05.1994 citata dal Comune di Aprilia del certificato di congruità del 06.10.2023 non riguarda i beni oggetto di pignoramento.

Considerata la notevole complessità della situazione urbanistica dei beni al fine di chiarire maggiormente i passaggi sopra menzionati, si è predisposto apposto allegato grafico comparativo nel quale sono state rappresentate le modifiche avvenute nei tempi (allegato 19).

Si rappresenta altresì che la concessione a costruire originaria n. 124/92-G del 02.07.1992 relativa alla costruzione di un annesso agricolo, è stata subordinata alla presentazione di atto d'obbligo registrato a Latina il 28.04.1992 al n° 1270 a rogito notaio Vincenzo De Carolis (allegato 20) a cui per completezza si rimanda e nel quale, tra le altre, si prevede di vincolare a favore del Comune di Aprilia, in relazione all'indice di fabbricazione previsto per l'area stessa, l'area pertinente la costruzione indicata in premessa della superficie di ettari 1 e are cinquanta (Ha 1.50.00); distinta al NCT di Aprilia al foglio 136 particella 38 di ha.1.50.00.

Successivamente con variazione del 12.10.2001 e con accatastamento del 23.12.2002 viene variata la particella 38 (di 15.000 mq) in particella 1032 (di 14.283 mq) e vengono costituiti il sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura e seguentemente con tipo mappale del 01.04.2011 viene soppressa la particella 1032 e frazionata nelle nuove particelle P. 1125 (di mq 6.969) e P. 1126 (di mq 7.287, circostante i beni oggetto di pignoramento).

Tutti gli aspetti sopra esposti sono stati valutati nella stima del valore di mercato del bene.

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.

Pertanto il sottoscritto CTU ha predisposto l'attestato di prestazione energetica APE redatto secondo la normativa vigente al momento della elaborazione, depositato all'Ufficio di competenza della Regione Lazio in data 21/10/2023 e allegato alla presente relazione (Allegato 21).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

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.

Agli atti comunali si sono rinvenuti i seguenti atti:

- concessione a costruire n. 124/92-G del 02.07.1992 per capannone per rimessa attrezzi agricoli sviluppante una superficie di mq 244,20 (allegato 12).
- ordinanza di sospensione lavori n. 159 del 12.03.1993 a seguito di segnalazione dei Vigili Urbani del 02.03.1993 (allegato 13) per realizzazione del capannone in difformità dal progetto approvato di cui

alla concessione sopra menzionata e più specificatamente di superficie minore (mq. 150 circa anziché mq 244,50) con modifica della destinazione d'uso da capannone per rimessa attrezzi agricoli a punto vendita per il commercio all'ingrosso e al minuto di ferramenta e materiali inerti. Nell'ordinanza sono presenti ulteriori abusi ricadenti sul terreno circostante e non rientranti nel pignoramento de quo.

- domanda di condono prot.n.9546 del 01.03.1995 L.724/94 relativa ad attività commerciale (allegato 14).

- Si rileva altresì che nel fascicolo è stata rinvenuta nota di risposta del Comune di Aprilia prot. 861 del 22.06.2000 (allegato 15) relativamente ad una richiesta di conformità delle opere di cui alla domanda di condono prot.n.9546 del 01.03.1995 da parte del Tribunale di Latina nell'ambito di un pregresso procedimento penale, ove si legge che data la carenza della documentazione "l'Ufficio non può accertare la congruità delle somme dovute a titolo di oblazione nonché la conformità delle opere di che trattasi", una richiesta di integrazione di documentazione del Comune di Aprilia prot. 24348 del 19.06.2000 (allegato 16) e la relativa produzione integrativa da parte della intestataria della domanda di condono prot. 45374 del 23.11.2000 comprendente perizia giurata, certificato di idoneità statica ed elaborato grafico progettuale (allegato 17), nel quale viene rappresentato un locale commerciale chiuso della superficie complessiva pari a 150 mq (di cui mq 120 circa relativi a negozio per la vendita e mq 30 circa relativi a due uffici di pertinenza e un bagno) e un deposito di mq 448 costituito da n.9 campate di lunghezza pari a mt. 4,15 ciascuna. La pratica non ha però mai visto la definizione.

Vista la complessità della situazione urbanistica del bene lo scrivente in data 09.07.2023 ha inoltrato al Comune di Aprilia richiesta di certificato di congruità relativamente alla domanda di condono L.724/94 e ha avuto diversi incontri presso gli uffici comunali con il tecnico istruttore incaricato della pratica geom. Stefano De Petris.

In data 06.10.2023 il sottoscritto ha ricevuto via pec certificato di congruità del Comune di Aprilia (allegato 18) nel quale si dà atto che risultano agli atti versamenti a titolo di oblazione pari a complessivi £ 25.587.200 (riferibili al bene 1 e al bene 2 oggetto della presente procedura), che non risultano versamenti relativi agli oneri concessori, ai diritti di segreteria e all'esame della pratica, con richiesta di un ulteriore elaborato grafico a chiarimento della corrispondenza tra superfici di cui alle Ordinanze di sospensione lavori e dell'elaborato grafico acquisito con prot. 45374 del 23.11.2000 con riferimento alle opere eseguito fino al 31.12.1993 (termine ultimo di per l'ultimazione di opere oggetto del condono edilizio L.724/94), salvi e impregiudicati gli accertamenti da effettuarsi al momento della definizione della pratica.

Stante il contenuto piuttosto vago del documento si è ritenuto opportuno svolgere ulteriori approfondimenti e considerazioni, che di seguito si rappresentano.

Relativamente al bene censito al NCEU F.136 P. 1033 sub. 2 di Cat. C/2 (deposito):

Il deposito di cui all'elaborato progettuale del 23.11.2000 redatto dal Geom. Ronchetti Lorenzo risulta essere composto da n.9 campate e sviluppa una superficie corrispondente a quanto indicato nella domanda di condono e alla documentazione catastale (si precisa che la superficie indicata nel calcolo degli oneri di cui alla domanda di condono, conformemente a quanto precedentemente detto per il bene 1, risulta in realtà superiore di circa 30 mq [449 mq deposito + 49 tettoia annessa al negozio lato Nord, + 30 mq], circostanza da poter attribuire ad una diversa distribuzione della superficie totale tra commerciale e deposito].

Né l'ordinanza di sospensione dei lavori del 12.03.1993, né il verbale dei Vigili Urbani del 02.03.1993 riportano dettagliatamente lo stato di fatto dell'epoca del deposito. Da un più approfondito esame delle foto allegate al verbale dei Vigili sembra che all'epoca erano state realizzate solo 5 campate (che per una lunghezza ciascuna pari a mt 4,15 sviluppano una lunghezza complessiva pari a mt 20,75), così come del resto previsto nella concessione a costruire originaria n. 124/92-G del 02.07.1992.

Si ritiene plausibile, considerata anche la documentazione esaminata, che le ulteriori n.4 campate possano essere state realizzate nel periodo intercorrente tra il 02.03.1993, data del sopralluogo del VVU e il 31.12.1993, termine ultimo per la realizzazione delle opere.

Per quanto riguarda la situazione di fatto rispetto alla situazione ritenuta sanabile, durante i

sopralluoghi effettuati dallo scrivente si è rilevato:

- un ridimensionamento del deposito verso Nord corrispondente all'ampliamento verso Sud della zona "negozio" per una lunghezza di circa mt 8,35 (come altresì già rappresentato per il bene 1), con relativo spostamento del tramezzo di divisione tra i due beni.

- la realizzazione di una ulteriore campata abusiva verso l'estremità Sud di mt. 5,00 di lunghezza circa. Tali realizzazioni non risultano sanabili e pertanto dovranno essere ripristinate le dimensioni dei beni con spostamento del tramezzo di divisione verso Nord e demolita l'ultima campata a Sud.

Si precisa altresì che l'Ordinanza n.341 del 26.05.1994 su segnalazione dei Vigili Urbani del 05.05.1994 citata dal Comune di Aprilia del certificato di congruità del 06.10.2023 non riguarda i beni oggetto di pignoramento.

Considerata la notevole complessità della situazione urbanistica dei beni al fine di chiarire maggiormente i passaggi sopra menzionati, si è predisposto apposto allegato grafico comparativo nel quale sono state rappresentate le modifiche avvenute nei tempi (allegato 19).

Si rappresenta altresì che la concessione a costruire originaria n. 124/92-G del 02.07.1992 relativa alla costruzione di un annesso agricolo, è stata subordinata alla presentazione di atto d'obbligo registrato a Latina il 28.04.1992 al n° 1270 a rogito notaio Vincenzo De Carolis a cui per completezza si rimanda in cui tra le altre si prevede di vincolare a favore del Comune di Aprilia, in relazione all'indice di fabbricazione previsto per l'area stessa, l'area pertinente la costruzione indicata in premessa della superficie di ettari 1 e are cinquanta (Ha 1.50.00); distinta al NCT di Aprilia al foglio 136 particella 38 di ha.1.50.00 (allegato 20).

Successivamente con variazione del 12.10.2001 e con accatastamento del 23.12.2002 viene variata la particella 38 (di 15.000 mq) in particella 1032 (di 14.283 mq) e vengono costituiti il sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura e seguentemente con tipo mappale del 01.04.2011 viene soppressa la particella 1032 e frazionata nelle nuove particelle P. 1125 (di mq 6.969) e P. 1126 (di mq 7.287 ed in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento).

Tutti gli aspetti sopra esposti sono stati valutati nella stima del valore di mercato del bene.

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.

Il bene non necessita dell'attestato di prestazione energetica APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene: caratteristiche costruttive, finiture, ubicazione, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, andamento del mercato immobiliare attuale e situazione della domanda e dell'offerta con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari aventi pari destinazione, nonché dalla sensibilità ed esperienza conoscitiva dello scrivente Esperto.

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.

Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito astegiustiziarie.it

Allo scrivente Esperto appare ragionevole e maggiormente conveniente la formazione di un unico lotto di vendita costituito dai n.2 beni oggetto di stima principalmente per le seguenti tre motivazioni:

- il bene 2 (deposito) appare poter essere utile allo svolgimento di un'attività commerciale nel bene 1 (negozi) di dimensioni abbastanza consistenti (150 mq).
- l'interclusione di entrambi i beni può risultare più penalizzante con la formazione di due lotti piuttosto che un unico lotto
- la situazione urbanistica complessa e la domanda di condono ricadente unitamente su entrambi i beni renderebbe più difficoltosa la definizione della pratica scissa in due beni separati.

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

- **Bene N° 1** - Negozi ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T
Trattasi di un locale commerciale al piano terra attualmente adibito a rivendita materiali edili e ferramenta, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina, suddiviso in locale per la vendita, due uffici e un bagno, con adiacente tettoia. Il bene presenta delle irregolarità urbanistiche e risulta intercluso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1033, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.680,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T
Trattasi di un deposito (capannone/tettoia) al piano terra, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina. Il bene risulta intercluso e presenta delle irregolarità urbanistiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1033, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	169,60 mq	800,00 €/mq	€ 135.680,00	100,00%	€ 135.680,00
Bene N° 2 - Deposito Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T	449,00 mq	300,00 €/mq	€ 134.700,00	100,00%	€ 134.700,00
Valore di stima:					€ 270.380,00

Valore di stima: € 270.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e vetustà	15,00	%
Frazionamento terreno di cui all'atto d'obbligo	10,00	%
Bene intercluso con fossa biologica e pozzo ubicati in altri fondi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica comunali, demolizioni edilizie e opere di ripristino	20,00	%

Valore finale di stima: € 108.152,00

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 22/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Simone Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza e matrimonio (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica NCEU F.136 P.1033 sub.1 (negoziò)
(Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale NCEU F.136 P.1033 sub.1 (negoziò)
(Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica NCEU F.136 p.1033 sub. 2 (deposito)
(Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale NCEU F.136 P.1033 sub.2 (deposito)
(Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - risposta AE e contratto di comodato d'uso commerciale gratuito
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° verbale di sopralluogo del 18/07/2023
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza - atto di compravendita not. De Carolis del
26/11/1991
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione a costruire n. 124-92-G del 02/07/1992
- ✓ N° 2 Altri allegati - ordinanza di sospensione lavori n.159 del 12/03/1993 e verbale dei VV.UU.
del 02/03/1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - domanda di condono prot.n.9546 del 01/03/1995
- ✓ N° 1 Altri allegati - risposta Comune di Aprilia su richiesta Tribunale prot.n.861 del
22/06/2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta integrazione prot.n.24348 del 19/06/2000
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - integrazione prot. 45374 del 23/11/2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di congruità Comune di Aprilia
- ✓ N° 1 Altri allegati - grafico comparativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di vincolo e di obbligo not. De Carolis del 23/04/1992
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestato di prestazione energetica APE (Aggiornamento al 21/10/2023)
- ✓ N° 20 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/07/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.
Trattasi di un locale commerciale al piano terra attualmente adibito a rivendita materiali edili e ferramenta, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina, suddiviso in locale per la vendita, due uffici e un bagno, con adiacente tettoia. Il bene presenta delle irregolarità urbanistiche e risulta intercluso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1033, Sub. 1, Categoria C1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T.
Trattasi di un deposito (capannone/tettoia) al piano terra, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina. Il bene risulta intercluso e presenta delle irregolarità urbanistiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1033, Sub. 2, Categoria C2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 108.152,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.152,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1033, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	169,60 mq
Stato conservativo:	Sul bene, realizzato all'inizio degli anni '90 e mai ristrutturato, si riscontrano segni dovuti ad uso e vetustà. Si precisa che non è presente l'impianto termico, l'impianto elettrico è datato e da rivedere, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo con smaltimento delle acque nere mediante fossa biologica.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale al piano terra attualmente adibito a rivendita materiali edili e ferramenta, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina, suddiviso in locale per la vendita, due uffici e un bagno, con adiacente tettoia. Il bene presenta delle irregolarità urbanistiche e risulta intercluso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via del Genio Civile, 85, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1033, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	449,00 mq
Stato conservativo:	Sul bene, realizzato all'inizio degli anni '90 e mai ristrutturato, si riscontrano segni dovuti ad uso e vetustà.		
Descrizione:	Trattasi di un deposito (capannone/tettoia) al piano terra, ubicato nel Comune di Aprilia (LT) in via del Genio Civile n.85 a circa 5 km dal centro del comune e a circa 1 km dalla SS.148 Pontina. Il bene presenta delle irregolarità urbanistiche e risulta intercluso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 10/06/2013
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1464
Importo: € 288.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: not. Cervasi Carlo
N° repertorio: 7657
N° raccolta: 4251

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/10/2022
Reg. gen. 26063 - Reg. part. 19421
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA DEL GENIO CIVILE, 85, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 10/06/2013
Reg. gen. 12852 - Reg. part. 1464
Importo: € 288.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: not. Cervasi Carlo
N° repertorio: 7657
N° raccolta: 4251

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/10/2022
Reg. gen. 26063 - Reg. part. 19421
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****