

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Benedetti Ermanno, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.481,50</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 27/12/2023, il sottoscritto Geom. De Benedetti Ermanno, con studio in Via Piscina Scura, 806 - 04100 - Latina (LT), email [ermanno.debenedetti@libero.it](mailto:ermanno.debenedetti@libero.it), PEC [ermanno.debenedetti@geopec.it](mailto:ermanno.debenedetti@geopec.it), Tel. 338 3253191, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA VALFURVA,2, piano T

Unità immobiliare destinata ad abitazione con accesso diretto da Via Valfurva per tramite di una corte comune a più unità immobiliari, inserita in un più ampio contesto urbano in cui è presente anche un altro corpo di fabbrica comprendente una ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale. L'immobile non è servito da servizi pubblici primari quali fogna, acquedotto, illuminazione pubblica e gas metano, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere da letto e un garage / deposito retrostante anch'esso con accesso da Via Valfurva mediante la medesima corte comune.

E' dotato di infissi esterni in legno per la parte residenziale, in metallo per la porta di accesso al retrostante deposito, infissi interni in legno, tramezzature interne in muratura, pavimentazione in gres porcellanato. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati nel rispetto delle normative di Legge vigenti all'epoca di realizzazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA VALFURVA,2, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile da produrre a cura del creditore è composta dall'estratto di mappa catastale, dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione, nella fattispecie, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già presente agli atti della Procedura.

La completezza di tali informazioni è stata accertata e confermata dallo scrivente in quanto l'elenco sintetico delle formalità estratto dalla Banca Dati Ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Latina corrisponde a tutte le formalità indicate dal Notaio incaricato di redigere la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n°302/1998.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei Registri di Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Aprilia è emerso che gli esecutati al momento dell'acquisto del bene (16.08.2008), come anche riportato in Atto pubblico, non avevano vincoli coniugali. Gli stessi hanno successivamente contratto matrimonio (02.09.2021) ma la variazione del loro stato civile non incide sulle valutazioni formulate per le finalità di stima del bene.

## CONFINI

Confina a Nord-Est con il Subalterno 12, a Sud-Est con la corte esclusiva del Subalterno 14, a Sud-Ovest con la P.lla 531 e a Nord-Ovest con la corte comune Subalterno 10.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,28 mq	78,99 mq	1	78,99 mq	2,95 m	TERRA
Locale di deposito	20,23 mq	26,52 mq	0,60	15,91 mq	3,10 m	TERRA
Locale di deposito	1,86 mq	2,17 mq	0,20	0,43 mq	1,75 m	TERRA

Veranda	14,25 mq	16,04 mq	0,95	15,24 mq	2,65 m	TERRA
Giardino	48,95 mq	69,33 mq	0,18	12,48 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare destinata ad abitazione composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, un garage / deposito e corte esclusiva.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1978 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 224, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano T
Dal 16/04/2008 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 224, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 232,41 Piano T

Nell'atto di Permuta Notaio Avv. Nicola Pesce rep. 104879 del 20.04.1978 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara "di essere coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di matrimonio celebrato in Roma il 29.09.1955 ma, non avendo egli stipulato alcuna convenzione matrimoniale ed avendo acquistato il cespite oggetto del presente atto prima della data di entrata in vigore della Legge 19/05/1975 n°151, il cespite stesso è di sua esclusiva proprietà".

Pertanto, nella cronistoria catastale (relativamente al periodo che va dal 20/04/1978 al 16/04/2008) lo scrivente ha riportato anche il coniuge perché presente nel successivo Atto di Compravendita Notaio Raffaele Casertano rep. 59267 del 16.08.2008, in quanto titolare della quota di 1/2 dell'immobile trasferito.

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	224	11		A3	2	4,5 vani	87 mq	232,41 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

### PATTI

Immobile non locato.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni normali di manutenzione e conservazione.

### PARTI COMUNI

All'immobile è attribuita quota parte della corte comune distinta con il Subalterno 10.

Non esiste ripartizione delle spese secondo Tabelle Millesimali.

L'identificativo catastale dell'immobile non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1. l'immobile (Subalterno 11) gode di servitù attiva di accesso e di manutenzione del pozzo con unica pompa posta a carico del Subalterno 12, costituita in seno all'atto a rogito Notaio Gian Vittore di Fazio in data 23 ottobre 2007 rep. n. 94381/8339, registrato a Roma 3 in data 26 ottobre 2007 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 02 Novembre 2007 al n. 19005 di formalità;

2. l'immobile (Subalterno 11) gode di servitù attiva di uso e manutenzione di fossa biologica a carico dell'area contraddistinta con il subalterno 14.

Sull'immobile non gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico, esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima affaccia sui prospetti Sud-Est e Nord-Ovest del fabbricato. Quest'ultimo ha struttura portante verticale in muratura nonché di spina, realizzata in blocchetti di tufo, con sottostante fondazione in C.A. di tipo continuo. Si compone di un solaio intermedio e di un solaio di copertura, entrambi realizzati con travetti latero cementizi e pignatte in laterizio, consolidati tra loro da una gettata in calcestruzzo. I cordoli di collegamento dei solai sono stati realizzati in cemento armato. Le tramezzature interne sono in muratura.

L'unità immobiliare ad uso abitativo ha altezza netta interna di 2,95 mt. ed è dotata di infissi esterni in legno per la parte residenziale, in metallo per la porta di accesso al retrostante deposito (avente altezza interna di 3,10 mt.). Tutti gli ambienti ad uso residenziale sono interamente pavimentati in cotto antiscivolo, intonacati e tinteggiati per tutta la loro altezza. Il bagno e la cucina sono inoltre maiolicati fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da terra. L'immobile è dotato di infissi interni in legno e infissi esterni in legno e doppio vetro.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico realizzati nel rispetto delle normative di Legge vigenti all'epoca di realizzazione.

Nella parte esterna è presente una corte esclusiva di circa 49,00 mq., in parte pavimentata e in parte lasciata a verde e costituita da vegetazione spontanea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati a titolo di abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1978 al 16/04/2008	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AVV. NICOLA PESCE	20/04/1978	104879	6444
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI LATINA	19/05/1978	7102	6164
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	10/05/1978	3176			

Dal 16/04/2008 al 03/02/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO RAFFAELE CASERTANO	16/04/2008	59267	20800
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI LATINA	30/04/2008	12086	7422
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI TIVOLI	23/04/2008	1966	1T

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

Il Verbale di pignoramento immobili è stato redatto in data 22.12.2022 e trascritto a Latina il 01.02.2023.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 30/04/2008  
 Reg. gen. 12087 - Reg. part. 2247  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 195.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 130.000,00  
 Spese: € 0,00  
 Interessi: € 65.000,00  
 Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: DOTT. CASERTANO RAFFAELE  
Data: 16/04/2008  
N° repertorio: 59268  
N° raccolta: 20801

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/02/2023

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 1846

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Costi necessari per ciascuna cancellazione della formalità posta a carico della procedura: Imposta ipotecaria 0,50% (minimo € 200,00) sul valore di vendita + € 59,00 per bolli + € 35,00 per tassa ipotecaria (senza voltura) + € 500,00 (onorario stimato per il professionista, incluso oneri).

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ricompreso nella Tavola 5C del Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973 con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973, e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980 e ricadono nella Zona Agricola E1 di detta Tavola, disciplinata dagli articoli 23, 24 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.2392 del 1980, ha riguardato le sole zone "D" e pertanto non ha modificato le previsioni insediative relative al territorio. L'Amministrazione Comunale di Aprilia ha adottato, quindi, la Variante Speciale Attuativa, relativa a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n.28/80, così come modificata dalla L.R. n.7/04, vigente al momento dell'adozione, in contrasto con le destinazioni urbanistiche previste nel Piano Regolatore vigente. I cinquantacinque nuclei abusivi perimetrati sono stati sottoposti al piano di recupero, con le procedure previste dall'art.4 della L.R. n.28/80 e con i contenuti di cui all'art.6 della legge citata, rimandando, la loro attuazione ai piani particolareggiati, ai sensi dell'art.9 della L.R. n. 28/80.

Alla luce di quanto appena esposto si rileva che l'immobile ricade nella Tavola 9 di detta Variante Speciale in Zona BD - Completamento Speciale ad attuazione diretta - Sistema 10 "Sacida".

Si rileva, infine, che con Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 12.02.2015 l'immobile è stato inserito nella "Ridefinizione dei centri abitati del territorio comunale" e precisamente nella Tavola 6 - all'interno della Zona "Sacida".

### REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Con la richiesta di l'accesso agli Atti effettuata presso l'Archivio SUE di Aprilia è stato possibile ricostruire la "storia urbanistica" dell'immobile, da cui emerge che lo stesso è stato regolarizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n°343/07 del 02.08.2007.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Le difformità rilevate consistono nella realizzazione della copertura sulla parte antistante della corte esclusiva dell'immobile, oltre che un piccolo e fatiscente deposito di circa 1,00 mq. nella parte retrostante della stessa. Limitatamente al portico realizzato, tale difformità potrà essere "sanata" attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 D.P.R. n°380 del 06.06.2001 con il contestuale pagamento di una sanzione amministrativa di € 8.500,00 oltre ad € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 5.500,00 per onorari e spese tecniche, rendendo in tal modo conforme l'immobile a quanto realizzato. Relativamente al piccolo deposito, considerato lo stato di fatiscenza in cui versa, lo scrivente opta per la demolizione dello stesso, anziché un suo recupero.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito all'interno di alcun condominio e è alcun tipo di spesa da sostenere.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lotto unico. Non è opportuno procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA VALFURVA,2, piano T

Unità immobiliare destinata ad abitazione con accesso diretto da Via Valfurva per tramite di una corte comune a più unità immobiliari, inserita in un più ampio contesto urbano in cui è presente anche un altro corpo di fabbrica comprendente una ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale. L'immobile non è servito da servizi pubblici primari quali fogna, acquedotto, illuminazione pubblica e gas metano, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere da letto e un garage / deposito retrostante anch'esso con accesso da Via Valfurva mediante la medesima corte comune. E' dotato di infissi esterni in legno per la parte residenziale, in metallo per la porta di accesso al retrostante deposito, infissi interni in legno, tramezzature interne in muratura, pavimentazione in gres porcellanato. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati nel rispetto delle normative di Legge vigenti all'epoca di realizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 224, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 102.131,50

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile lo scrivente ha tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di seguito meglio definite e tutta la documentazione urbanistica e catastale reperita presso il Comune di Aprilia e l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Latina, determinandone così il più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il Valore di Mercato (Vm) degli immobili pignorati si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui i valori unitari stimati tengono conto:

- delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi in vendita presso agenzie immobiliari locali, il cui riferimento si basa indiscutibilmente anche su analoghi immobili recentemente o compravenduti sul libero mercato;
- dei valori riportati sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- delle caratteristiche intrinseche quali superficie, ubicazione, esposizione, qualità dei materiali utilizzati sia per la costruzione che per le rifiniture, aspetto esteriore, che risultano essere in buono stato manutentivo e conservativo;
- delle caratteristiche estrinseche quali lo stato dei luoghi, caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, ...;
- delle Quotazioni Immobiliari riportate nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al Semestre II° dell'anno 2024 che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione degli studi/elaborazioni (derivanti anche dall'analisi, ricerca, sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Aprilia (LT) - VIA VALFURVA,2, piano T	123,05 mq	830,00 €/mq	€ 102.131,50	100,00%	€ 102.131,50
Valore di stima:					€ 102.131,50

Valore di stima: € 102.131,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8650,00	€
Opere di demolizione del locale di deposito / ripostiglio	500,00	€
Oneri professionista per pratiche urbanistiche e catastali	5500,00	€

**Valore finale di stima: € 87.481,50**

Il procedimento di stima utilizzato per determinare il Valore di Mercato (Vm) degli immobili pignorati si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui i valori unitari stimati tengono conto:

- delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi in vendita presso agenzie immobiliari locali, il cui riferimento si basa indiscutibilmente anche su analoghi immobili recentemente o compravenduti sul libero mercato;
- dei valori riportati sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- delle caratteristiche intrinseche quali superficie, ubicazione, esposizione, qualità dei materiali utilizzati sia per la costruzione che per le rifiniture, aspetto esteriore, che risultano essere in buono stato manutentivo e conservativo;
- delle caratteristiche estrinseche quali lo stato dei luoghi, caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, ...;
- delle Quotazioni Immobiliari riportate nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al Semestre I° dell'anno 2024 che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione degli studi/elaborazioni (derivanti anche dall'analisi, ricerca, sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Benedetti Ermanno

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 14/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Casertano COMPRAVENDITA Rep. 59267 (Aggiornamento al 16/08/2008)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Permuta Notaio Pesce Rep. 104879 del 20.04.1978 (Aggiornamento al 20/04/1978)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titolo edilizio autorizzativo (Aggiornamento al 02/08/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 08/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto tra situazione reale, catastale e urbanistica autorizzata (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Semestre 1-2024 (Aggiornamento al 12/01/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA VALFURVA,2, piano T  
Unità immobiliare destinata ad abitazione con accesso diretto da Via Valfurva per tramite di una corte comune a più unità immobiliari, inserita in un più ampio contesto urbano in cui è presente anche un altro corpo di fabbrica comprendente una ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale. L'immobile non è servito da servizi pubblici primari quali fogna, acquedotto, illuminazione pubblica e gas metano, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere da letto e un garage / deposito retrostante anch'esso con accesso da Via Valfurva mediante la medesima corte comune. E' dotato di infissi esterni in legno per la parte residenziale, in metallo per la porta di accesso al retrostante deposito, infissi interni in legno, tramezzature interne in muratura, pavimentazione in gres porcellanato. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati nel rispetto delle normative di Legge vigenti all'epoca di realizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 224, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ricompreso nella Tavola 5C del Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973 con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973, e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980 e ricadono nella Zona Agricola E1 di detta Tavola, disciplinata dagli articoli 23, 24 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. La variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.2392 del 1980, ha riguardato le sole zone "D" e pertanto non ha modificato le previsioni insediative relative al territorio. L'Amministrazione Comunale di Aprilia ha adottato, quindi, la Variante Speciale Attuativa, relativa a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n.28/80, così come modificata dalla L.R. n.7/04, vigente al momento dell'adozione, in contrasto con le destinazioni urbanistiche previste nel Piano Regolatore vigente. I cinquantacinque nuclei abusivi perimetrati sono stati sottoposti al piano di recupero, con le procedure previste dall'art.4 della L.R. n.28/80 e con i contenuti di cui all'art.6 della legge citata, rimandando, la loro attuazione ai piani particolareggiati, ai sensi dell'art.9 della L.R. n. 28/80. Alla luce di quanto appena esposto si rileva che l'immobile ricade nella Tavola 9 di detta Variante Speciale in Zona BD - Completamento Speciale ad attuazione diretta - Sistema 10 "Sacida". Si rileva, infine, che con Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 12.02.2015 l'immobile è stato inserito nella "Ridefinizione dei centri abitati del territorio comunale" e precisamente nella Tavola 6 - all'interno della Zona "Sacida".

**Prezzo base d'asta: € 87.481,50**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.481,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - VIA VALFURVA,2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 224, Sub. 11, Categoria A3	<b>Superficie</b>	123,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare destinata ad abitazione con accesso diretto da Via Valfurva per tramite di una corte comune a più unità immobiliari, inserita in un più ampio contesto urbano in cui è presente anche un altro corpo di fabbrica comprendente una ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale. L'immobile non è servito da servizi pubblici primari quali fogna, acquedotto, illuminazione pubblica e gas metano, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due camere da letto e un garage / deposito retrostante anch'esso con accesso da Via Valfurva mediante la medesima corte comune. E' dotato di infissi esterni in legno per la parte residenziale, in metallo per la porta di accesso al retrostante deposito, infissi interni in legno, tramezzature interne in muratura, pavimentazione in gres porcellanato. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati nel rispetto delle normative di Legge vigenti all'epoca di realizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati a titolo di abitazione principale.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 30/04/2008

Reg. gen. 12087 - Reg. part. 2247

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 65.000,00

Percentuale interessi: 6,05 %

Rogante: DOTT. CASERTANO RAFFAELE

Data: 16/04/2008

N° repertorio: 59268

N° raccolta: 20801

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/02/2023

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 1846

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

