

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lattanzi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 89.789,27	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 25/05/2024, il sottoscritto Geom. Lattanzi Marco, con studio in Via Telemaco Signorini, 10 - 04100 - Latina (LT), email m.lattanzi81@gmail.com, PEC marco.lattanzi@geopec.it, Tel. 349 2921454, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Brenta n.25, piano 1/S, T (Coord. Geografiche: 41°35'30.3"N 12°36'44.0"E)

Il compendio Pignorato è composto da un fabbricato principale ad uso abitativo con annesso garage e cantinola, censito al NCEU del Comune di Aprilia al Foglio 63, Particella 137 sub.1, un corpo di fabbrica separato destinato a magazzino, distinto con il sub.2, e una corte comune distinta con il sub 3 dove insistono le due unità su citate distinto con il sub.3.

Di seguito, per miglior comprensione, vengono elencati i beni appena citati corredati dalla loro descrizione:

NCEU del Comune di Aprilia al foglio 63, particella 137:

(Sub.1) Fabbricato Principale con annesso garage e cantinola Cat. A/2

L'abitazione si sviluppa su un unico piano, è composta, da una zona giorno con grande locale adibito a Sala, e un angolo cottura, una zona notte alla quale si accede da un piccolo disimpegno, composta da 3 camere da letto e due bagni.

I pavimenti sono prevalentemente in monocottura tranne nel disimpegno e la camera da letto_1 (Come si evince dall'elaborato fotografico), che presenta un laminato finto legno, in pessime condizioni.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, nel Pranzo/Soggiorno nella camera da letto_1, e nel bagno, nelle altre stanze sono in alluminio con doppio vetro.

Dall' esterno, sulla parte retrostante del fabbricato, si accede ad una cantinola, internamente non rifinita, la pavimentazione è al grezzo, composta dal solo massetto in Calcestruzzo, e un garage, pavimentato, con doppio ingresso, uno dotato di una basculante per l'accesso delle auto e uno pedonale, posto verso la zona di ingresso all'abitazione.

(sub.2) Magazzino Cat. C/2

Il magazzino è separato dal fabbricato principale, è costituito da un solo piano terra, La copertura è a falde, la struttura è mista in c.a. e muratura, il pavimento è in monocottura e gli infissi in alluminio con vetro singolo. L'unità è dotata di impianto elettrico e non è dotata di impianto di riscaldamento.



La Corte è costituita da grande zona lasciata a verde, tagliata dalla stradina d'accesso alla proprietà, costituita da una gettata in cemento, che si dirama in direzione nord rispetto al fabbricato principale e ad ovest verso il retro (vedi Elaborato Fotografico).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Brenta n.25, piano 1/S, T

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di Stato civile Rilasciato dal Comune di Aprilia l'esecutata risulta Nubile.

CONFINI

Il compendio Pignorato, insiste sulla particella 137 del Foglio 63, confinante a nord con la particella 373 di proprietà dei Sig. **** Omissis **** a sud con le particelle 128 e 178 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, ad ovest con la particella 26 di Proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** ad est in fine con la strada denominata Via Brenta.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,99 mq	117,83 mq	1	117,83 mq	2,89 m	Terra/S
Garage	27,59 mq	32,15 mq	0,25	8,04 mq	2,89 m	Terra
Cantina	5,40 mq	8,28 mq	0,25	2,07 mq	2,89 m	Terra
Magazzino	21,56 mq	25,44 mq	0,5	12,72 mq	2,61 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				140,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 137 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5
Dal 15/02/2005 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 137, Sub. 3 Categoria CO
Dal 15/02/2005 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 137, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 72,72 Piano T
Dal 15/02/2005 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 511,29 Piano 1/S

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	137	1		A2	2	6 vani	129 mq	511,29 €	1/S	
	63	137	2		C2	2	22 mq	25 mq	72,72 €	T	
	63	137	3		CO						

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale in atti ma non viene rappresentata la tettoia posta sulla zona dell' ingresso. si fa presente che tra i documenti reperiti tramite accesso agli atti, presso il Comune di Aprilia, esiste un allegato fotografico dove tra le tante foto c'è anche quella della tettoia.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art.567 secondo comma c.p.c. risulta completa

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale, (sub.1) si presenta in pessime condizioni di conservazione, con gravi problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura, formazione di muffa sulla giuntura tra la muratura perimetrale e il tetto, necessitando quindi, di opere di manutenzione su tutto l'immobile.

Il Magazzino, (sub.2) non presenta gravi problemi, e nel complesso, data la destinazione d'uso si presenta in uno stato di conservazione accettabile.

la corte necessita di un'accurata pulizia, sfalcio delle erbe infestanti e potatura delle piante.

PARTI COMUNI

Il Compendio Pignorato non ha parti comuni essendo un lotto unico dove insistono sia l'unità immobiliare principale e sia il magazzino

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul compendio pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale è costituito da un solo piano terra, con copertura a terrazza non praticabile con struttura verticale in muratura portante di blocchetti di tufo squadri di 30 cm, I solai sono in latero cemento a pignatte e travetti, le fondazioni sono continue con cordolo in C.A.

A prima Vista, al momento del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile principale (Sub.1) si presenta in discrete condizioni strutturali ma insufficienti condizioni di manutenzione. Internamente si notano dei gravi problemi di infiltrazione provenienti dalla copertura, dovute probabilmente, o alla non corretta posa della guaina impermeabilizzante o all'invecchiamento della stessa, in oltre, formazioni di muffa e efflorescenze sono visibili in tutte le stanze.

Si fa presente che, al momento del sopralluogo uno, dei due bagni era inagibile e non è stato possibile entrarvi per le condizioni in cui versava, (Vedi allegato fotografico - foto n.13) l'altro, anche esso in condizioni pessime ma utilizzabile.

Quindi, da quanto descritto, l'immobile necessita di un'accurata manutenzione, sulla copertura, sulle murature perimetrali, sull'impianto idrico sanitario e l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi all'interno dell'abitazione.

L'unità immobiliare, è dotata di impianto Elettrico funzionante, ma non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione o di rispondenza alla normativa vigente. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet, ubicata in camera da letto (Vedi allegato Fotografico), combinata con i termosifoni.

La produzione d'acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico posto all'esterno.

Gli infissi presenti sono di due tipi, nel Pranzo Soggiorno nella camera da letto_1 e nel Bagno sono in legno con vetro singolo, nelle altre stanze sono in alluminio con doppio vetro

Il secondo corpo di fabbrica (Sub.2) separato dal principale, è costituito da un solo piano terra, con copertura a falde, struttura mista in C.A. e muratura, il pavimento è in gres e gli infissi in alluminio con vetro singolo. L'unità è dotata di elettricità e, essendo un magazzino non è dotato di impianto di riscaldamento.

Le due unità sopradescritte insistono su una corte comune (sub 3) prevalentemente utilizzata a verde non mantenuto e completamente infestato da piante. Una stradina d'accesso in battuto di cemento taglia la corte e si dirama una parte in direzione nord rispetto al fabbricato principale e, una ad ovest, verso il retro garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, e i Figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2005 al 02/10/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FERRARA Andrea	15/02/2005	320992	3528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	01/10/2005	6052	3294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 01/03/2005
Reg. gen. 6053 - Reg. part. 1277
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 3,65 %
Note: IL MUTUO E' STATO CONCESSO AL TASSO D'INTERESSE DEL 3,65% (TRE VIRGOLA SESSANTACINQUE PERCENTO)

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Latina il 25/09/2023
Reg. gen. 24858 - Reg. part. 18595
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 23.06.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 91.518,14 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO- così come riportato nella nota di trascrizione allegata

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un edificio edificato in zona agricola E1 di PRG e realizzato abusivamente in 2 fasi.

Parte del Piano terra viene edificato senza titolo autorizzativo nel 1983, e, nel 1990 il fabbricato viene prima ampliato e successivamente modificata la destinazione d'uso di una parte già esistente.

A seguito di tali abusi vengono presentate da prima, a nome di **** Omissis **** domanda di Condono edilizio L.47/85 protocollo 1348 in data 25/02/1986 riferita all'abuso del 1983 e in seconda battuta nel 1990 vengono presentate contestualmente due istanze di Condono edilizio L.724/94, una a nome di **** Omissis ****, protocollo 14460 del 31/03/1995 in riferimento all'ampliamento e, l'altra a nome di **** Omissis **** protocollo 14459 del 31/03/1995 per il cambio di destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di un edificio realizzato abusivamente in 2 fasi.

Parte del Piano terra viene edificato senza titolo autorizzativo nel 1983, e, nel 1990 il fabbricato viene prima ampliato e successivamente modificata la destinazione d'uso di una parte già esistente.

A seguito di tali abusi vengono presentate da prima, a nome di **** Omissis **** domanda di Condono edilizio L.47/85 protocollo 1348 in data 25/02/1986 riferita all'abuso del 1983 e in seconda battuta nel 1990 vengono presentate contestualmente due istanze di Condono edilizio L.724/94, una a nome di **** Omissis ****, protocollo 14460 del 31/03/1995 in riferimento all'ampliamento e, l'altra a nome di **** Omissis **** protocollo 14459 del 31/03/1995 per il cambio di destinazione d'uso.

Stando a quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Aprilia Settore antiabusivismo, le tre richieste di Condono su citate non sono state completate.

Di seguito una breve cronistoria dei documenti reperiti e presenti agli atti del Comune di Aprilia:

(25/02/1986) Domanda di Condono protocollo 1348 L.47/85 presentata a Nome di **** Omissis ****

(17/03/1987) Integrazione da parte di **** Omissis **** contenente i Bollettini Pagati per le oblazioni alla richiesta di condono L.47/85 prot.1348 del 25/02/1986



(17/11/1987) Richiesta di integrazione da Parte del Comune per carenza di documentazione inerente alla L.47/85 prot.1348 del 25/02/1986

(05/02/1992) Integrazione da parte di **** Omissis **** contenente La dichiarazione ai sensi dell' art. 4 L.15/1968 con la Consistenza degli abusi eseguiti

(31/03/1995) Integrazione da parte di **** Omissis **** contenente un' elaborato fotografico e l'atto Notarile

(31/03/1995) Istanza Di sanatoria L.724/94 Presentata a nome di **** Omissis **** Riferita ad un'ampliamento (Garage e deposito attrezzi - fabbricato non residenziale)

(31/03/1995) Istanza Di sanatoria L.724/94 Presentata a nome di **** Omissis **** inerente la trasformazione di una superficie non residenziale in residenziale a piano terra

(07/08/1996) Perizia Giurata relativa a tutte e tre le richieste di Condono

(23/12/1996) Certificato di destinazione urbanistica

(05/04/2001) Richiesta di Nulla Osta per il Vincolo Idrogeologico

(20/04/2001) Richiesta di Parere Paesaggistico

(05/05/2001) Elaborato grafico riepilogativo con indicazione specifica degli abusi eseguiti relativi alle diverse richieste di Condono su citate

(30/10/2001) Nullaosta Idrogeologico rilasciato a **** Omissis **** dal Settore Pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Aprilia e relazione tecnica allegata.

All' interno del Faldone è stato possibile rinvenire anche Il certificato di idoneità statica e una relazione tecnica con la descrizione delle opere eseguite nel 1986, e nel 1995.

le pratiche di Condono su citate, anche se a prima vista complete a livello documentale, ad oggi non sono state concluse con il rilascio della concessione da parte del Comune di Aprilia.

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.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Brenta n.25, piano 1/S, T
Il compendio Pignorato è composto da un fabbricato principale ad uso abitativo con annesso garage e cantinola, censito al NCEU del Comune di Aprilia al Foglio 63, Particella 137 sub.1, un corpo di fabbrica separato destinato a magazzino, distinto con il sub.2, e una corte comune distinta con il sub 3 dove insistono le due unità su citate distinto con il sub.3. Di seguito, per miglior comprensione, vengono elencati i beni appena citati corredati dalla loro descrizione: NCEU del Comune di Aprilia al foglio 63, particella 137: (Sub.1) Fabbricato Principale con annesso garage e cantinola Cat. A/2 L'abitazione si sviluppa su un unico piano, è composta, da una zona giorno con grande locale adibito a Sala, e un angolo cottura, una zona notte alla quale si accede da un piccolo disimpegno, composta da 3 camere da letto e due bagni. I pavimenti sono prevalentemente in monocottura tranne nel disimpegno e la camera da letto_1 (Come si evince dall'elaborato fotografico), che presenta un laminato finto legno, in pessime condizioni. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, nel Pranzo/Soggiorno nella camera da letto_1, e nel bagno, nelle altre stanze sono in alluminio con doppio vetro. Dall' esterno, sulla parte retrostante del fabbricato, si accede ad una cantinola, internamente non rifinita, la pavimentazione è al grezzo, composta dal solo massetto in Calcestruzzo, e un garage, pavimentato, con doppio ingresso, uno dotato di una basculante per l'accesso delle auto e uno pedonale, posto verso la zona di ingresso all'abitazione. (sub.2) Magazzino Cat. C/2 Il magazzino è separato dal fabbricato principale, è costituito da un solo piano terra, La copertura è a falde, la struttura è mista in c.a. e muratura, il pavimento è in monocottura e gli infissi in alluminio con vetro singolo. L'unità è dotata di impianto elettrico e non è dotata di impianto di riscaldamento. (sub.3) Corte La Corte è costituita da grande zona lasciata a verde, tagliata dalla stradina d'accesso alla proprietà, costituita da una gettata in cemento, che si dirama in direzione nord rispetto al fabbricato principale e ad ovest verso il retro (vedi Elaborato Fotografico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 137, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 63, Part. 137, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 63, Part. 137, Sub. 3, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Aprilia (LT) - Via Brenta n.25, piano 1/S, T	140,66 mq	1.013,48 €/mq	€ 142.556,10	100,00%	€ 142.556,10
				Valore di stima:	€ 142.556,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 89.789,27

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta basata sulla comparazione con beni simili, tenendo conto nella formulazione del giudizio di stima, le indicazioni date da personale specializzato nel settore immobiliare, e successivamente confrontandole con le quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate Anno 2023 - 2 Semestre

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA EX POLLIFICIO -VALLELATA (LATO NORD) - I TRATTO NETTUNENSE (LATO SUD ZONA INDUSTRIALE)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



I valori commerciali riportati per le abitazioni civili aventi uno stato conservativo normale varia da un minimo di 1100 €/mq a un massimo di 1400 €/mq stando allo stato conservativo del bene pignorato, si considera un valore di partenza di 1100 €/mq.

Il valore più corretto è quello mediato tra quello reperito dagli operatori di settore che si attesta a 926,96 €/mq e il valore OMI scelto.

Il Valore trovato è 1.013,48 €/mq

Il prezzo così definito è stato deprezzato ulteriormente del 30% in riferimento alle opere di manutenzione da eseguire sulla copertura, per il rifacimento degli impianti idrico sanitari, di climatizzazione, ed elettrico, non che tutte quelle opere necessarie per la ripresa delle infiltrazioni e il risanamento delle zone colpite dalla formazione di muffa, ed infine per la bonifica generale del sito.

Viene stimato anche un' Ulteriore deprezzamento di € 10.000,00 per le spese professionali da affrontare per la risoluzione delle pratiche di condono in essere comprensive di eventuali oneri e aggiornamenti in merito alla tettoia presente sulla zona d'accesso come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 30/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lattanzi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato Fotografico sullo stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico sullo stato dei luoghi rilevato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Materiale Reperito Tramite accesso agli atti effettuato presso il Comune di Aprilia



- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati Esecutata
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Catastali sub 1-2-3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Ipotecali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Planimetriche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Mutuo Esecutata
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricevute di Invio e ricezione_Perizia di stima In Bozza Per le controdeduzioni alle parti_e risposte
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta alle Controdeduzioni con ricevute di invio e ricezione



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Brenta n.25, piano 1/S, T
Il compendio Pignorato è composto da un fabbricato principale ad uso abitativo con annesso garage e cantinola, censito al NCEU del Comune di Aprilia al Foglio 63, Particella 137 sub.1, un corpo di fabbrica separato destinato a magazzino, distinto con il sub.2, e una corte comune distinta con il sub 3 dove insistono le due unità su citate distinto con il sub.3. Di seguito, per miglior comprensione, vengono elencati i beni appena citati corredati dalla loro descrizione: NCEU del Comune di Aprilia al foglio 63, particella 137: (Sub.1) Fabbricato Principale con annesso garage e cantinola Cat. A/2 L'abitazione si sviluppa su un unico piano, è composta, da una zona giorno con grande locale adibito a Sala, e un angolo cottura, una zona notte alla quale si accede da un piccolo disimpegno, composta da 3 camere da letto e due bagni. I pavimenti sono prevalentemente in monocottura tranne nel disimpegno e la camera da letto_1 (Come si evince dall'elaborato fotografico), che presenta un laminato finto legno, in pessime condizioni. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, nel Pranzo/Soggiorno nella camera da letto_1, e nel bagno, nelle altre stanze sono in alluminio con doppio vetro. Dall' esterno, sulla parte retrostante del fabbricato, si accede ad una cantinola, internamente non rifinita, la pavimentazione è al grezzo, composta dal solo massetto in Calcestruzzo, e un garage, pavimentato, con doppio ingresso, uno dotato di una basculante per l'accesso delle auto e uno pedonale, posto verso la zona di ingresso all'abitazione. (sub.2) Magazzino Cat. C/2 Il magazzino è separato dal fabbricato principale, è costituito da un solo piano terra, La copertura è a falde, la struttura è mista in c.a. e muratura, il pavimento è in monocottura e gli infissi in alluminio con vetro singolo. L'unità è dotata di impianto elettrico e non è dotata di impianto di riscaldamento. (sub.3) Corte La Corte è costituita da grande zona lasciata a verde, tagliata dalla stradina d'accesso alla proprietà, costituita da una gettata in cemento, che si dirama in direzione nord rispetto al fabbricato principale e ad ovest verso il retro (vedi Elaborato Fotografico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 137, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 63, Part. 137, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 63, Part. 137, Sub. 3, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di un edificio edificato in zona agricola E1 di PRG e realizzato abusivamente in 2 fasi. Parte del Piano terra viene edificato senza titolo autorizzativo nel 1983, e, nel 1990 il fabbricato viene prima ampliato e successivamente modificata la destinazione d'uso di una parte già esistente. A seguito di tali abusi vengono presentate da prima, a nome di **** Omissis **** domanda di Condonò edilizio L.47/85 protocollo 1348 in data 25/02/1986 riferita all'abuso del 1983 e in seconda battuta nel 1990 vengono presentate contestualmente due istanze di Condonò edilizio L.724/94, una a nome di **** Omissis ****, protocollo 14460 del 31/03/1995 in riferimento all'ampliamento e, l'altra a nome di **** Omissis **** protocollo 14459 del 31/03/1995 per il cambio di destinazione d'uso.

Prezzo base d'asta: € 89.789,27

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.789,27

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Brenta n.25, piano 1/S, T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 137, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 63, Part. 137, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 63, Part. 137, Sub. 3, Categoria CO	Superficie	140,66 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato principale, (sub.1) si presenta in pessime condizioni di conservazione, con gravi problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura, formazione di muffa sulla giuntura tra la muratura perimetrale e il tetto, necessitando quindi, di opere di manutenzione su tutto l'immobile. Il Magazzino, (sub.2) non presenta gravi problemi, e nel complesso, data la destinazione d'uso si presenta in uno stato di conservazione accettabile. la corte necessita di un'accurata pulizia, sfalcio delle erbe infestanti e potatura delle piante.		
Descrizione:	Il compendio Pignorato è composto da un fabbricato principale ad uso abitativo con annesso garage e cantinola, censito al NCEU del Comune di Aprilia al Foglio 63, Particella 137 sub.1, un corpo di fabbrica separato destinato a magazzino, distinto con il sub.2, e una corte comune distinta con il sub.3. Di seguito, per miglior comprensione, vengono elencati i beni appena citati corredati dalla loro descrizione: NCEU del Comune di Aprilia al foglio 63, particella 137: (Sub.1) Fabbricato Principale con annesso garage e cantinola Cat. A/2 L'abitazione si sviluppa su un unico piano, è composta, da una zona giorno con grande locale adibito a Sala, e un angolo cottura, una zona notte alla quale si accede da un piccolo disimpegno, composta da 3 camere da letto e due bagni. I pavimenti sono prevalentemente in monocottura tranne nel disimpegno e la camera da letto_1 (Come si evince dall'elaborato fotografico), che presenta un laminato finto legno, in pessime condizioni. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, nel Pranzo/Soggiorno nella camera da letto_1, e nel bagno, nelle altre stanze sono in alluminio con doppio vetro. Dall' esterno, sulla parte retrostante del fabbricato, si accede ad una cantinola, internamente non rifinita, la pavimentazione è al grezzo, composta dal solo massetto in Calcestruzzo, e un garage, pavimentato, con doppio ingresso, uno dotato di una basculante per l'accesso delle auto e uno pedonale, posto verso la zona di ingresso all'abitazione. (sub.2) Magazzino Cat. C/2 Il magazzino è separato dal fabbricato principale, è costituito da un solo piano terra, La copertura è a falde, la struttura è mista in c.a. e muratura, il pavimento è in monocottura e gli infissi in alluminio con vetro singolo. L'unità è dotata di impianto elettrico e non è dotata di impianto di riscaldamento. (sub.3) Corte La Corte è costituita da grande zona lasciata a verde, tagliata dalla stradina d'accesso alla proprietà, costituita da una gettata in cemento, che si dirama in direzione nord rispetto al fabbricato principale e ad ovest verso il retro (vedi Elaborato Fotografico).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, e i Figli.		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 01/03/2005
Reg. gen. 6053 - Reg. part. 1277
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 3,65 %
Note: IL MUTUO E' STATO CONCESSO AL TASSO D'INTERESSE DEL 3,65% (TRE VIRGOLA SESSANTACINQUE PERCENTO)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 25/09/2023
Reg. gen. 24858 - Reg. part. 18595
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 23.06.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 91.518,14 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO- così come riportato nella nota di trascrizione allegata

