
TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II



PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

ARCH. SISCA RAFFAELE

ESECUZIONE IMMOBILIARE XXX/2017 DEL R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale:

XXXXXXXXXX

Codice fiscale:

Intervenuta

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Codice fiscale: 01275240586

CONTRO

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX

Codice fiscale:



XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto N° 1 – Complesso sportivo ubicato a Aprilia (LT) – Via XXXXXXXXXXc	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	10
Elenco allegati.....	13
Riepilogo bando d'asta	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare XXX/2017 del R.G.E.....	15
Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 22/04/2018, il sottoscritto Arch. Sisca Raffaele, con studio in Via Genova, 12 - 04100 - Latina (LT), email raffaele.sisca@email.it, PEC raffaele.sisca@archiworldpec.it, Tel. 340 4044556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** – Area utilizzata per attività sportiva della superficie di mq. 12.306 con sovrastante complesso sportivo costituito da tre campi di calcetto, una piscina grande, una vasca piccola, un immobile comprendente uffici, bar, spogliatoi, un immobile ad uso residenziale, una tribuna, due spazi coperti, ubicata ad Aprilia (LT) – Via XXXXXXXXXXXX
- Descrizione

LOTTO N° 1 – COMPLESSO SPORTIVO UBICATO AD APRILIA (LT) – VIA XXXXXX

Trattasi di area verde utilizzata per attività sportive ricadente all'interno del PRG vigente in zona "Verde Attrezzato ed Impianti Sportivi" situato in Via XXXXXXXXXXX snc, località XXXXXXXXXXX. Il lotto, avente una superficie complessiva di mq. 12.306, è qualificato nel Piano Regolatore territoriale del Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale Roma-Latina in zona "Verde Attrezzato e Impianti Sportivi". Detto immobile trova accesso da Via XXXXXXXXXXX.

Il compendio pignorato è stato realizzato sull'appezzamento di terreno di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusto atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio Ricci del 28/06/2001, registrato a Latina il 13/07/2001 al n. XXXX – atto di rettifica e conferma redatto dal Notaio F. Ricci del XXXXXXXX, registrato a Latina il XXXXXXXX al n. XXXXX.

Il complesso sportivo è così composto: nr. 2 campi di calcetto di dimensioni ml 40,00 x 20,00; nr. 1 campo di calciotto di dimensioni ml. 55,00 x 30,00; nr. 1 piscina all'aperto di dimensioni ml. 20,00 x 10,00; una vasca per bambini di dimensioni ml. 4,00 x 2,00; un chiosco di mq. circa 19,00 adibito a bar con tettoia a servizio dei fruitori della piscina; una tettoia limitrofa alla piscina di dimensioni circa ml. 18,00 x 7,00; un fabbricato comprendente i servizi di spogliatoi, uffici e bar delle dimensioni di circa ml. 40,00 x 13,00; una gradinata in cemento armato coperta delle dimensioni di circa ml. 17,00 x 8,00; una struttura in acciaio e copertura con teli per eventi all'aperto di dimensioni circa ml. 8,00 x 6,50; un fabbricato ad un piano di dimensioni circa ml. 17,00 x 5,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I beni di cui sopra descritti sono considerati dall'esperto, per gli specifici utilizzi tra loro relazionati, come unico lotto da porre in vendita.

LOTTO 1

Il lotto, un'area utilizzata per attività sportiva della superficie di mq. 12.306 ubicata ad Aprilia (LT) - Via XXXXXXXXXXXX, è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Campo di calcetto nr. 1 recintato con tribuna coperta e panchine coperte. Il campo in erba sintetica appare in buone condizioni; le dimensioni del rettangolo di gioco sono ml. (24.00 x 44.00) sviluppando una superficie di mq. 1.056,00;
- **Bene n° 2** - Campo di calcetto nr. 2 recintato. Sempre con il fondo in erba sintetica; dimensioni del rettangolo ml. (24.00 x 44.00) per una superficie di mq. 1.056,00;
- **Bene n° 3** - Campo di calcio nr. 3 recintato di dimensioni ml. (31.65 x 55.00) con una superficie di mq. 1.740,75. La superficie sempre in erba sintetica di questo campo risulta deteriorata e non può essere utilizzata se non con una ristrutturazione totale del manto. Anche la recinzione appare in non buone condizioni;
- **Bene n° 4** - Piscina scoperta. Le dimensioni di ml. (19.65 x 9.75) sviluppano una superficie di mq. 191.59. Il sito, incorniciato da una fascia di betonelle antisdrucciolo e completo delle docce, risultava essere in buone condizioni;
- **Bene n° 5** - Spazio pavimentato coperto da tettoia in ferro a due falde limitrofo alla piscina di superficie circa mq. 126.00;
- **Bene n° 6** - Edificio adibito a club-house e spogliatoi di superficie mq. 411,00. La struttura, realizzata con struttura portante in cemento armato, solaio in latero-cemento e copertura piana, è dotata di tutti gli impianti occorrenti (fognario, elettrico, idrico). Essa appare in buone condizioni;
- **Bene n° 7** - Struttura ricreativa di svago/bar adiacente la piscina, di mq. 18.38 e tettoia di mq. 30.52. L'esecuzione del chiosco adiacente la piscina è del tipo prefabbricato in legno;
- **Bene n° 8** - Vasca per bambini di mq. 8.00 circa;
- **Bene n° 9** - Spazio pavimentato coperto con struttura in acciaio, con superficie circa mq. 52.00;
- **Bene n° 10** - Fabbricato ad un piano di dimensioni ml. (17,00 x 5,00) circa, posizionato all'estremità del campo di calcetto con gradinate. Tale immobile è ad uso residenziale. La copertura è a tetto ad una falda in lamiera coibentata.
- **Bene n° 11** - Parcheggio. Tra i posti auto e gli spazi di manovra la superficie risulta essere di mq. 947,30;
- **Bene n° 12** - Aree a verde. Tale superficie è di mq. 4.170,00 circa;
- **Bene n° 13** - Tribuna con gradinate con sottostanti locali un tempo spogliatoi in cemento armato e copertura in ferro. La superficie della tribuna si estende per mq. 107,00.

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà ½)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, distacco verso XXXXXXXXXXXXXXXX, Demanio dello Stato, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 1 Campo calcetto 1	1.056 mq			1.056 mq		
Bene n. 2 Campo calcetto 2	1.056 mq			1.056 mq		
Bene n. 3 Campo calciotto	1.740 mq			1.740 mq		
Bene n. 4 Piscina scoperta	191 mq			191 mq		
Bene n. 5 Tettoia area piscina	126,00 mq			126,00mq		
Bene n. 6 Spogliatoi, bar, uffici	411,00mq			411,00 mq		
Bene n. 7 Chiosco bar Tettoia	18,38 mq 30,52 mq			18,38 mq 30,52 mq		
Bene n. 8 Vasca bambini	8,00 mq			8,00 mq		
Bene n. 9 Copertura in acciaio	52 mq			52 mq		

Bene n. 10 Fabbricato residenziale ad un piano	85 mq			85 mq		
Bene n. 11 Area Parcheggio	947,30 mq			947,30 mq		
Bene n. 12 Aree a verde	4.170,00 mq			4.170,00 mq		
Bene n. 13 Tribuna coperta in cemento con sottostanti loc. deposito	107,00 mq			107,00 mq		
Totale superficie:				9.998,20 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 04/04/2002	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000	Catasto Fg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dal 04/04/2002 al 02/05/2002	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000	Catasto Fg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rendita € XXXXX,02
Dal 02/05/2002 06/06/2002	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000	Catasto Fg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rendita € XXXXXX,00
Dal 06/06/2002 al 25/03/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rendita € XXXXXX,00
Dal 25/03/2003 al 04/06/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rendita € XXXXXX,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto	
	XX	XX	X		XXXX				15.808,00 €	T		

PRECISAZIONI

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue:

- un fabbricato ad un piano di dimensioni ml. (17,00 x 5,00) circa, posizionato all'estremità del campo di calcetto con gradinate; tale immobile è ad uso residenziale;
- una vasca per bimbi di dimensioni ml. (4,00 x 2,00) circa, collocata all'estremità nord-est del lotto a fianco del chiosco-bar;
- una copertura con struttura in acciaio di dimensioni ml. (8,00 x 6,50) circa, sistemata nelle vicinanze della piscina;
- una copertura con struttura in ferro sempre nelle vicinanze della piscina, di dimensioni di ml. (18,00 x 7,00).

Per questi elementi non è stato rinvenuto nessun titolo autorizzativo nella sede Comunale. Si rimanda al cap. "Regolarità Edilizia" per approfondimenti.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in discreto stato manutentivo e conservativo, ad eccezione del campo di calciotto più grande. Infatti tale area risultava ormai deteriorata su quasi tutta la superficie di gioco, tanto che non può essere più utilizzata per il suo scopo originale se non tramite un rifacimento totale del fondo del campetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato comprendente gli spogliatoi nonché il bar e gli uffici è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solaio in latero-cemento, copertura piana e rifiniture interne del tipo civile abitazione; è inoltre dotato degli impianti tecnologici come quello elettrico, fognario e idrico attraverso la rete comunale. Acqua calda fornita da scaldabagno elettrico. Gli infissi esterni sono in pvc.

I pavimenti del bar e degli uffici sono in gres ceramicato 30x30; mentre le pareti sono rifinite con intonaco per civile abitazione.

Gli spogliatoi sono pavimentati con piastrelle 30x30 e rivestiti con maioliche negli spazi docce.

La realizzazione del chiosco adiacente la piscina è del tipo prefabbricato in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, relativamente allo stabile abusivo adiacente al campo di calcio con gradinate, adibito a residenza, risulta essere occupato dagli esecutati e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

La documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., consistente nella certificazione notarile del 04/09/2017 a firma del Dott. XXXXXXXXXXXXX, Notaio in Lecce, è completa e copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'esperto ha inoltre esteso la verifica della certificazione a tutto il 03/06/2020, non risultando da detta verifica altre formalità.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1964 al 28/06/2001	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. N°
		Dott. Cesare Marini	XXXXXXXXXX		
		Trascrizione			
		Presso	Data	R.G.	R.P.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	XXXXXXXXXXXX XX		XXXXXX
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 28/06/2001 al 27/05/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. N°
		Dott. Fabio Ricci Notaio in Aprilia	XXXXXXXXXXXX XXX		
		Trascrizione			
		Presso	Data	R.G.	R.P.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	XXXXXXXXXX		XXXXXX
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico, il compendio immobiliare in relazione ricade all'interno della destinazione urbanistica P.R.G. vigente in zona "Verde Attrezzato ed Impianti Sportivi" edificato tramite Permesso di Costruire n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Posizione XXXXXXXXXXXXXXXX e D.I.A. prot. n. XXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX. Di cui è stato rilasciato nulla osta da parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina prot. n. XXXXXXX del XXXXXXXX.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio pignorato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione a Sanatoria n° XXXX del 2003 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vista la domanda presentata da XXXXXXXXXXXX del 28/06/1986, per le opere relative alla “realizzazione campo di calcio con gradinate, tettoia di copertura su struttura metallica e sottostanti spogliatoi e servizi igienici”;
- Permesso di Costruire n° XXXXXX del XXXXXXXXXXXX e successiva D.I.A. prot. n° XXXXX del XXXXXX, rilasciati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la realizzazione di due campi di calcetto, una piscina scoperta, un fabbricato atto ad ospitare spogliatoi e locali ricreativi, parcheggi ed aree verdi ed attrezzate per il tempo libero;
- Permesso di Costruire n° XXXXXXX XXXXXXXX, rilasciato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la realizzazione di un chiosco del tipo prefabbricato in legno con relativo servizio igienico e tettoia.

I rilievi eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato difformità a quanto assentito e, precisamente, l'esistenza in loco non autorizzata dei seguenti manufatti:

- un fabbricato ad un piano di dimensioni ml. (17,00 x 5,00) circa, posizionato all'estremità del campo di calcetto con gradinate; tale immobile è ad uso residenziale;
- una vasca per bimbi di dimensioni ml. (4,00 x 2,00) circa, collocata all'estremità nord-est del lotto a fianco del chiosco-bar;
- una copertura con struttura in acciaio di dimensioni ml. (8,00 x 6,50) circa, sistemata nelle vicinanze della piscina;
- una seconda copertura con struttura in ferro sempre nelle vicinanze della piscina, di dimensioni di ml. (18,00 x 7,00).

Le suddette difformità, non essendo suscettibili di sanatoria edilizia in quanto le ragioni di credito sono successive all'ultimo termine per la riapertura del condono edilizio (2003), dovranno essere rimosse con ripristino dello stato e consistenza autorizzata.

L'Esperto, in forma presuntiva e omnicomprensiva di spese di demolizione, amministrative, di smaltimento, di sicurezza e spese tecniche, valuta il costo di ripristino nella somma di **€ 30.000,00** circa.

Nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni incontrate, la somma innanzi indicata è da intendersi formulata in termini orientativi e previsionali e prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Esistono le dichiarazioni di conformità in merito agli impianti elettrico, termico ed idrico.

Per il cespite oggetto di procedimento esecutivo non è stato predisposto il relativo Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di impianto sportivo, ove la presenza del manufatto adibito a residenza risulta priva di regolarità urbanistico-edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ad eccezione di una convenzione stipulata con il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma-Latina), in cui il richiedente (Sig. XXXXXXXXXXXXXXX) si impegna a concedere in uso gli impianti sportivi ai dipendenti delle industrie del comprensorio nonché ai loro familiari ed agli studenti residenti ad Aprilia, a condizioni speciali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- area utilizzata per attività sportiva della superficie di mq. 12.306 con sovrastante complesso sportivo costituito da tre campi di calcetto, una piscina grande, un immobile comprendente uffici, bar, spogliatoi, un chiosco/bar, una gradinata coperta con sottostanti locali tecnici, una vasca piccola per bimbi, un fabbricato ad uso residenziale, due spazi coperti da tettoie nelle vicinanze della piscina.

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

LOTTO 1

Area utilizzata per attività sportiva ubicata ad Aprilia (LT) - Loc. XXXXXXXXXXXXXXX - Via XXXXXX
Trattasi di area verde utilizzata per attività sportive ricadente all'interno del PRG vigente in zona "Verde Attrezzato ed Impianti Sportivi". Il lotto, avente una superficie complessiva di mq. 12.306, è qualificato nel Piano Regolatore territoriale del Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale Roma-Latina in zona "Verde Attrezzato e Impianti Sportivi".

Detto immobile trova accesso da Via XXXXXXXX.

Urbanisticamente l'area è ubicata nelle immediate vicinanze dei nuclei abusivi spontanei di Via XXXXXXXX e Via XXXXXXXX, densamente popolati ed a ridosso della S.S. 148 Pontina, strada di grande comunicazione che la rende facilmente raggiungibile dal centro urbano di Aprilia e dai Comuni limitrofi. Inoltre il territorio circostante ha avuto un grande sviluppo commerciale.

L'area è stata organizzata con una serie di impianti sportivi all'aperto, un edificio destinato a spogliatoi-uffici-club house, un immobile ad uso residenziale, una vasca piccola per bambini, due spazi coperti da tettoie, parcheggi, aree verdi ed attrezzate per il tempo libero.

Esaminati quindi i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali, rilevato il prezzo minimo e massimo attualmente corrente in zona per

immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi e presa in considerazione conto l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato nella misura sotto indicata:

– Bene n° 1	Campo di calcetto n. 1 comprensivo della recinzione e dell'impianto di illuminazione	mq. (1.058,00 x € 68,00)=	€ 71.944,00
– Bene n° 2	Campo di calcetto n. 2 comprensivo della recinzione e dell'impianto di illuminazione	mq. (1.058,00 x € 68,00)=	€ 71.944,00
– Bene n° 3	Campo di calcetto n. 3 comprensivo della recinzione e dell'impianto di illuminazione	mq. (1.740,00 x € 68,00)=	€ 118.320,00
– Bene n° 4	Piscina scoperta completa di impianti tecnici	mq. (191,00 x € 365,00)=	€ 69.715,00
– Bene n° 5	Tettoia area piscina	mq. (126,00 x € 45,00)=	€ 5.670,00
– Bene n° 6	Fabbricato per spogliatoi, bar, uffici	mq. (411,00 x € 400,00)=	€ 164.400,00
– Bene n° 7	Chiosco bar con relativa tettoia	mq. (18,38 x € 300,00)= mq. (30,52 x 0.60 x 300,00)=	€ 5.514,00 € 5.493,00
– Bene n° 8	Vasca piccola	mq. (8,00 x € 365,00) =	€ 2.920,00
– Bene n° 9	Copertura con pilastri in acciaio e telo in pvc	mq. (52,00 x € 250,00) =	€ 13.000,00
– Bene n° 10	Immobile ad uso residenziale	mq. (85,00 x € 950,00) =	€ 80.750,00
– Bene n° 11	Area parcheggi e manovre	mq. (947,30 x € 5,00) =	€ 4.736,00
– Bene n° 12	Area a verde	mq. (4.170,00 x € 7,00)=	€ 29.190,00
– Bene n° 13	Tribuna coperta in c.a. con sottostanti loc. deposito	mq. (107 x € 200,00) =	€ <u>21.400,00</u>
TOTALE			€ 664.996,00

Identificato al N.C.E.U. con il foglio di mappa n. XX, Part. XX, Sub. X, Categoria XX.

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

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico - comparativo esaminando il mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni del cespite in oggetto. Lo scrivente

effettuava mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina.

Inoltre, data la complessità che poteva offrire la presente stima, si è provveduto ad implementare le suddette considerazioni non solo con una operazione di valutazione commerciale, ma procedendo ad incrociare le valutazioni precedenti con un attività di stima di costruzione di tutte le varie opere realizzate prese singolarmente. In tutto ciò oltre ad essere stati supportati dai vari Prezziari specifici del settore, si è cercato l'ausilio di alcune ditte operanti nel settore, per avere, così, una stima ancora più attinente al mercato.

I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta. Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo, in particolare il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'estensione, l'ubicazione, la situazione urbanistica, l'accessibilità. Inoltre si è tenuto conto altresì delle opere di manutenzione e ristrutturazione da operare all'interno del complesso: il campo di calcetto più grande risulta in uno stato di forte degrado soprattutto per quanto riguarda il manto erboso di gioco e, in parte, le recinzioni. In ogni caso, per riqualificare e potenziare l'intero complesso, ci sarà bisogno di una serie di interventi di carattere manutentivo.

Lotto N° 1 - Area utilizzata per attività sportive ubicata ad Aprilia (LT) - Loc. XXXXXXXXXX- Via XXXXXXXXXXXX.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 1 - Area utilizzata per attività sportive sita in Aprilia (LT)- XXXXXXXXXX			€ 619.372,00	100,00%	€ 664.996,00
Valore di stima:					€ 664.996,00

Il valore trovato sarà decurtato della somma - quantificata in **€ 30.000,00** circa - necessaria per ripristinare l'immobile al titolo concessorio assentito previa demolizione delle opere realizzate in difformità.

Pertanto il valore dell'immobile in esame da trasferire nello stato di fatto in cui si trova è così determinato:

$$€ 664.996,00 - € 30.000,00 = € 634.996,00$$

In cifra tonda = **€ 635.000,00**

(euroseicentotrentacinquemila/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 05/06/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sisca Raffaele



ELENCO ALLEGATI

- A-01_ VERBALE – SOPRALLUOGO
- A-04_VISURA –STORICA-IMMOBILE
- A-03_ STRALCIO- MAPPA- CATASTALE
- A-04_PLANIMETRIA-CATASTALE-IMMOBILE
- A-05_PERMESSO-DI-COSTRUIRE-XXXXXXXXXXXXXXXX
- A-06_PERMESSO-DI-COSTRUIRE-XXXXXXXXXXXXXXXX
- A-07_PERMESSO-DI-COSTRUIRE-XXXXXXXXXXXXXXXX
- A-08_ CONCESSIONE-IN-SANATORIA
- A-09_ PLANIMETRIA-UBICATIVA
- A-10_CERTIFICAZIONE-IMPIANTI-1
- A-11_CERTIFICAZIONE-IMPIANTI-2
- A-12_ ISPEZIONE-IPOTECARIA
- A-13_ SCHEDA-FOTOGRAFICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Trattasi di area verde utilizzata per attività sportive ricadente all'interno del PRG vigente in zona "Verde Attrezzato ed Impianti Sportivi". Il lotto, avente una superficie complessiva di mq. 12.306, è qualificato nel Piano Regolatore territoriale del Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale Roma-Latina in zona "Verde Attrezzato e Impianti Sportivi".

Detto immobile trova accesso da Via XXXXXXXXXX.

Urbanisticamente l'area è ubicata nelle immediate vicinanze dei nuclei abusivi spontanei di Via XXXXXXXXXXXX, densamente popolati ed a ridosso della S.S. 148 Pontina, strada di grande comunicazione che la rende facilmente raggiungibile dal centro urbano di Aprilia e dai Comuni limitrofi. Inoltre il territorio circostante ha avuto un grande sviluppo commerciale.

L'area è stata organizzata con una serie di impianti sportivi all'aperto, un edificio destinato a spogliatoi-uffici-club house, parcheggi, aree verdi ed attrezzate per il tempo libero e, più precisamente:

- nr. 3 campi di calcetto;
- una piscina scoperta;
- una vasca piccola per bambini;
- un fabbricato ad un piano comprendente spogliatoi, bar, uffici;
- una gradinata in cemento coperta;
- un chiosco/bar con tettoia;
- un immobile ad uso residenziale;
- due spazi verdi coperti da tettoie;
- parcheggi;
- spazi verdi.

Identificato al N.C.E.U. con il foglio di mappa n. XX, Part. XX, Sub. X, Categoria XX.

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

Valore base d'asta: **Euro 635.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE XXX/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Lotto N° 1 - Complesso Sportivo			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - XXXXXXXXXXXXXXXX		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso Sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. XX, Part. XX, Sub. X, Categoria XX	Superficie	12.306 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato manutentivo e conservativo, ad eccezione di un campo di calcetto per il quale si rende necessario il ripristino del manto erboso e della recinzione.		
Descrizione:	<p>Trattasi di area verde utilizzata per attività sportive ricadente all'interno del PRG vigente in zona "Verde Attrezzato ed Impianti Sportivi" situato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il lotto, avente una superficie complessiva di mq. 12.306, è qualificato nel Piano Regolatore territoriale del Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale Roma-Latina in zona "Verde Attrezzato e Impianti Sportivi". Detto immobile trova accesso da Via XXXXXXXXXXXX.</p> <p>Il compendio pignorato è stato realizzato sull'appezzamento di terreno di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX, giusto atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio Ricci del XXXXXXXX, registrato a Latina il XXXXXXXX al n. XXXXX - atto di rettifica e conferma redatto dal Notaio F. Ricci del XXXXXXXX, registrato a Latina il XXXXXXXX al n. XXXX. Il complesso sportivo, realizzato con Permesso di Costruire n. XXXXXX del XXXXXXXX e D.I.A. prot. n. XXXX del XXXXXXXX, con Permesso di Costruire n. XXXXX XXXXXXXX, con Concessione a Sanatoria n. XXXXXXXX del XXXXXXXX, è così composto: nr. 2 campi di calcetto di dimensioni ml. 40,00 x 20,00; nr. 1 campo di calciotto di dimensioni ml. 55,00 x 30,00; nr. 1 piscina all'aperto di dimensioni ml. 20,00 x 10,00; un chiosco di mq. circa 19,00 adibito a bar con tettoia a servizio dei fruitori della piscina; un fabbricato comprendente i servizi di spogliatoi, uffici e bar delle dimensioni di circa ml. 40,00 x 13,00; una gradinata in cemento armato coperta delle dimensioni di circa ml. 17,00 x 8,00; un immobile ad uso residenziale delle dimensioni di circa ml. 17,00 x 5,00; una vasca piccola di dimensioni circa ml. 4,00 x 2,00; uno spazio verde coperto con struttura in acciaio di dimensioni circa ml. 8,00 x 6,50; uno spazio pavimentato adiacente la piscina coperto con tetto a due falde di dimensioni circa ml. 18,00 x 7,00.</p> <p>Relativamente alle opere abusive è stato valutato l'importo relativo al ripristino dello stato dei luoghi e detratto dal valore complessivo del cespite, che rimane a carico del soggetto aggiudicatario dell'immobile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	ND		
Stato di occupazione:	L'immobile, relativamente allo stabile abusivo adiacente al campo di calcio con gradinate adibito a residenza, risulta essere occupato dall'esecutato Sig XXXXXXXXXXXXXXXX, dalla moglie XXXXXXXX e dai figli.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



LOTTO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il XXXXXXXXX

Reg. gen. XXXXX – Reg. part. XXXX

Importo: € XXXXXXXXXXXXXXXX

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

Quota 1/2

XXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

Quota 1/2

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il XXXXXXXXX

Reg. gen. XXXX – Reg. part. XXXXX

Importo: € XXXXXXXX

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

Quota 1/2

XXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

Quota 1/2

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 04.05.2017

Reg. gen. XXXXXX – Reg. part. XXXXXXXXXXXX

Importo: € XX000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXX

(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX)



Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Quota 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Quota 1/2



Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il XXXXXXXXXXXXXXXX
Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXXXXXXXXXXXXXXX

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Quota 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Quota 1/2

