

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascitti Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

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.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Mascitti Sandro, con studio in Via Carlo Armellini, 30 - 04100 - Latina (LT), email sandromascitti@libero.it, PEC sandro.mascitti@geopec.it, Tel. 335 6584123, Fax 0773 562470, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Ventotene, 33

La presente unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è identificata in un villino unifamiliare su un lotto di terreno esteso, tra coperto e scoperto, ivi compreso lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della superficie lorda pari a mq. 1.000

Detta unità immobiliare è ubicata all'interno di una lottizzazione sorta spontaneamente e denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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.

Nulla altro da annotare

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Ventotene, 33

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

Nulla altro da annotare

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In sede di compravendita dell'immobile de quo, l'odierna esecutata, dichiarava di essere nubile

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente ha direttamente accesso dalla viabilità pubblica denominata via Ventotene che ne costituisce il suo confine principale nel quale sono ubicati il cancelli di accesso (pedonale e carrabile) e specificatamente il confine è ubicato e comprende la mezzeria di detta strada, proseguendo in senso orario il successivo lato confina totalmente con la particella 179, proseguendo nello stesso senso il successivo lato ubicato nella posizione opposta all'ingresso confina nella sua interezza con le particelle 163 e 98, mentre il quarto lato confina con la viabilità pubblica denominata via Ponza che ne costituisce il suo confine totale per detto lato e specificatamente il confine è ubicato e comprende la mezzeria di detta strada

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	91,76 mq	108,85 mq	1	108,85 mq	2,75 m	Terra
Veranda	8,47 mq	10,71 mq	0,40	4,28 mq	2,75 m	Terra
Cortile	108,85 mq	108,85 mq	0,10	10,88 mq	1,00 m	Terra
Cortile	651,15 mq	649,43 mq	0,02	12,99 mq	1,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie scoperta di pertinenza esclusiva, viene calcolata in forza di quanto stabilito dalla norma UNI 15733, sostitutiva dell'abrogata norma UNI 10750 e precisamente viene così computata:

- nella misura del 10% della superficie, calcolata fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare
- nella misura del 2% della superficie, per superfici eccedenti la superficie precedentemente computata

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1987 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 151, Part. 99 Categoria A2
Dal 17/09/2004 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 151, Part. 99 Categoria A2
Dal 30/11/2009 al 08/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 151, Part. 99 Categoria A2

La ditta indicata agli atti catastali è perfettamente allineata con quanto risultante dall'atto di provenienza, fatta eccezione per il numero civico che non risulta riportato né sulla visura catastale che nel rogito notarile

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	99			A2	2	4		340,86 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e quanto effettivamente esistente in sito e conseguentemente con quanto riportato nei dati censuari della visura catastale

Si rappresenta che l'allineamento alla banca dati catastale sarebbe opportuno effettuarlo contestualmente con la definizione della pratica di condono edilizio al fine adeguare la planimetria e i dati censuari catastali a quanto effettivamente verrà rappresentato graficamente nel titolo edilizio a sanatoria che dovrà essere emesso

Nulla altro da dichiarare

## PRECISAZIONI

---

All'unità immobiliare oggetto della presente si accede dalla viabilità pubblica attraverso un cancello di accesso (pedonale e carrabile) direttamente da via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che l'unità immobiliare oggetto della presente è costituita da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, letto 1, letto 2, bagno, letto 3  
Completa l'unità immobiliare in oggetto una veranda della superficie di mq. 8,47 e da un'area cortilizia pertinenziale di mq. 758,28

## PATTI

---

Nulla altro da annotare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto la stessa, sin dalla sua realizzazione avvenuta ai primi anni '80, non è mai stata interessata da un processi di manutenzione ed è stata trovata in stato di semi-abbandono, benché nel sopralluogo iniziale, il figlio dell'esecutata abbia dichiarato che l'immobile viene utilizzato dallo stesso giacché l'esecutata (madre del medesimo) si sia trasferita nel paese d'origine

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni, fatto salvo dell'utilizzo comune (benché siano ancora di proprietà privata) delle strade denominate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sull'area di sedime del fabbricato sussiste il vincolo relativo all'Elettrodotto ad "ALTISSIMA TENSIONE"  
Nulla altro da annotare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: dato non disponibile in quando non sono stati effettuati sondaggi e/o carotaggi alle fondazioni  
Esposizione: l'unità immobiliare oggetto della presente, trattandosi di un villino su lotto di terreno, ha esposizioni su tutti e quattro i lati  
Altezza interna utile: altezza utile interna pari a mt. 2,75  
Strutture verticali: dato non disponibile in quando non sono stati effettuati sondaggi e/o carotaggi alle strutture verticali, ma trattandosi di fabbricato risalente agli anni '80 del secolo scorso ed osservando a vista il fabbricato, nonché la documentazione fotografica allegata alla pratica di condono edilizio, si desume che le stesse siano state eseguite in muratura ordinaria di blocchetti di tufo e che le medesime siano in stato di



manutenzione e conservazione scadente

Solai: dato non disponibile in quando non sono stati effettuati sondaggi e/o carotaggi ai solai, ma trattandosi di fabbricato risalente agli anni '80 del secolo scorso ed osservando a vista il fabbricato, nonché la documentazione fotografica allegata alla pratica di condono edilizio, si desume che gli stessi siano stati eseguite in latero cemento e/o materiale similare e che i medesimi siano in stato di manutenzione e conservazione scadente

Copertura: dato non disponibile in quando non sono stati effettuati sondaggi e/o carotaggi alla copertura, ma trattandosi di fabbricato risalente agli anni '80 del secolo scorso ed osservando a vista il fabbricato, nonché la documentazione fotografica allegata alla pratica di condono edilizio, si è accertato che trattasi di copertura piana

Manto di copertura: dato non disponibile in quando non sono stati effettuati sondaggi e/o carotaggi alla copertura e non vi è stata la possibilità di accedervi direttamente

Pareti esterne: tutte le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate

Pareti e soffitti interni: le pareti e i soffitti interni dell'unità immobiliare in oggetto sono rifinite ad intonaco del tipo civile per interni e tinteggiate con tinteggiatura per interni, fatte salve le pareti del bagno e per una piccola porzione dell'angolo cottura che risultano rivestite per un'altezza variabile con piastrelle di cotto; detti strati di finitura delle pareti e dei soffitti interni sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto l'intera unità immobiliare non è mai stata interessata da manutenzione

Pavimentazione interna: la pavimentazione interna è stata completamente realizzata in monocottura; detta pavimentazione interna si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto l'intera unità immobiliare non è mai stata interessata da manutenzione

Infissi esterni: gli infissi esterni sono costituiti da finestre e/o porta finestra ad ante al battente con oscuranti in persiane ad ante; detti infissi esterni si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto l'intera unità immobiliare non è mai stata interessata da manutenzione

Infissi interni: gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno; detti infissi interni si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto l'intera unità immobiliare non è mai stata interessata da manutenzione

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto elettrico sotto traccia, di impianto idrico di adduzione e scarico anch'esso sottotraccia; tali impianti si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto l'intera unità immobiliare non è mai stata interessata da manutenzione

Il lotto di terreno di proprietà è completamente recintato con recinzione parte in muratura, parte con paletti e rete metallica, parte con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, etc.; l'accesso all'unità immobiliare è garantita da un cancello pedonale e da un cancello carrabile, adiacenti tra loro e posti su \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta abitata, come da dichiarazione di parte resa in sede di primo accesso in sito, dal figlio dell'esecutata; tale dato ci è stato dichiarato direttamente dall'esecutato medesimo in sede di primo accesso così come puntualmente riportato dal verbale del custode giudiziario

Inoltre tale dato è acclarato anche dal successivo verbale redatto dal sottoscritto il quale avendo la necessità di effettuare un ulteriore accesso ha concordato la data e l'orario direttamente con il figlio dell'esecutata e lo stesso ha provveduto a presenziare alle operazioni peritali

Nulla altro da osservare

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1987 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2004 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2009 al 08/08/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Nulla altro da annotare

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 16/12/2004  
Reg. gen. 37985 - Reg. part. 10959  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo alla dante causa dell'odierna eseguita
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 11/12/2009  
Reg. gen. 32179 - Reg. part. 6955  
Importo: € 114.483,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo alla dante causa dell'odierna eseguita
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 10/11/2016  
Reg. gen. 23841 - Reg. part. 4009  
Importo: € 62.399,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo alla odierna eseguita

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario, Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 03/08/2021  
Reg. gen. 20442 - Reg. part. 15479  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di trascrizione di atto giudiziario, ufficiale giudiziario del Tribunale di Latina, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva

- **Atto giudiziario, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 29/01/2024

Reg. gen. 2148 - Reg. part. 1701

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di trascrizione di atto giudiziario, ufficiale giudiziario del Tribunale di Latina, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle cancellazioni e/o annotazioni a margine alle iscrizioni/privilegi sopra indicati e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere quanto sopra riportato.

Nulla altro da segnalare

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Sull'area di sedime del fabbricato sussiste il vincolo relativo all'Elettrodotto ad "ALTISSIMA TENSIONE"

Restano salvi eventuali vincoli di cui al punto "g" art. 1 L. 431/85 ora art. 146 punto "g" del Decreto Legislativo del 29.10.99 n. 490, boschi e rimboschimenti, la quale sussistenza o meno potrà essere autocertificata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte dell'istante così come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 459 del 29.05.97

Che il terreno suddetto su cui è edificato il fabbricato de quo inoltre ricade all'interno del Nucleo denominato "Colle di Mare" riferimento Tav. n. 21, Il Settore Territoriale, relativo alla perimetrazione di cui alla L. 47/85 - L. 724/94 - L.R. n. 28/80 - L.R. n. 76/95 e L.R. 58/96 adottata con Delibera Consiliare n. 13 del 6.3.98

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile 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.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto richiesto con istanza di condono edilizio protocollo n. 5895 del 29.03.1986, pratica n. 1005895, in quanto, in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'originario fabbricato che all'epoca della presentazione della domanda di condono edilizio si presentava allo stato rustico è

stato successivamente ampliato

Tali ampliamenti possono essere identificabili in due diverse tipologie e conseguentemente ai fini della rilasciabilità del titolo edilizio in sanatoria potrebbero avere due diverse conseguenze (superfici ammissibili al rilascio del titolo edilizio in sanatoria e superfici non ammissibili al rilascio del titolo edilizio in sanatoria) e specificatamente i due ampliamenti possono essere così sommariamente rappresentati:

- ampliamento eseguito in sede di completamento funzionale dell'unità immobiliare che dall'analisi della documentazione estratta dal fascicolo esistente nel preposto ufficio del Comune di Aprilia risulterebbe essere realizzata successivamente alla data del 02.08.2004 (come dichiarato nella previsione a completamento dell'elaborato grafico depositato in Comune); tali ampliamenti sembrerebbe che siano concretizzati nell'ambito della stessa sagoma dell'originario fabbricato e specificatamente, al di là di ogni ragionevole dubbio, parrebbe che sia aumentata la superficie "residenziale" a discapito della superficie "non residenziale"; detti ampliamenti, unitamente al resto del fabbricato, sono puntualmente rappresentati con destinazione d'uso per ogni singolo locale, superfici utili interne per ogni singolo locale, dimensioni interne ed esterne e schemi calcolo di dettaglio a margine dell'elaborato grafico denominato "rilievo grafico della situazione esistente in sito già oggetto di condono"

- ampliamenti eseguiti successivamente a tutte le integrazioni presentate ed esistenti nel preposto ufficio del Comune di Aprilia che risulterebbero essere realizzate successivamente alla data del 03.12.2009 (ultima integrazione presente nel fascicolo e supportata, tra gli altri, da un elaborato grafico che non riporta alcun ampliamento fuori sagoma); tali successivi ampliamenti consistono nella realizzazione ex novo di un piccolo ampliamento nella veranda per una superficie utile interna di mq. 1,26 ed avente destinazione ripostiglio e nell'ampliamento in aderenza a detto fabbricato per una superficie utile interna di mq. 12,71 ed avente destinazione magazzino; detti ampliamenti, unitamente al resto del fabbricato, sono puntualmente rappresentati con destinazione d'uso per ogni singolo locale, superfici utili interne per ogni singolo locale, dimensioni interne ed esterne e schemi calcolo di dettaglio a margine dell'elaborato grafico denominato "rilievo grafico della situazione esistente in sito"; inoltre in sito all'interno del lotto di proprietà è esistente una piscina (piscina prefabbricata in materiale plastico e/o assimilabile, posta in opera completamente fuori terra) ma, giacché per la stessa non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo e/o richiesta di condono, considerando altresì che negli accessi in sito la medesima risultava non utilizzata e non utilizzabile (in stato di completo degrado e difficilmente restituibile al suo originario utilizzo), il sottoscritto CTU ritiene che ai fini del presente elaborato peritale detto manufatto sia irrilevante sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che sotto il profilo della valutazione economica

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi 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.

Infine il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività (DIA del 25.10.2004, prot. n. 48394) per la realizzazione di nuova recinzione, in sostituzione della recinzione esistente; in detta nuova recinzione sono stati previsti sia l'accesso carrabile che l'accesso pedonale, entrambi gli accessi su via Ventotene

Detto intervento edilizio è stato effettuato in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 300 del 21.06.2004 in revoca della delibera n. 143 del 06.03.1997

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza, con le riserve e le specifiche di cui sopra, tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente nel fascicolo edilizio incardinato presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Aprilia (Domanda di Condono Edilizio e Denuncia di Inizio Attività)

Pertanto il sottoscritto in sede di accesso ha riscontrato la parziale corrispondenza tra quanto rappresentato negli

elaborati grafici e analitici dei fascicoli edilizi presenti in Comune con quanto effettivamente riscontrato in sito. Tale parziale corrispondenza è, ovviamente, nei limiti e con le riserve di cui sopra ed è indubbiamente circoscritta all'unità immobiliare e relative pertinenze, oggetto della presente perizia.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Trattandosi di unità immobiliare con ingresso direttamente dalla viabilità pubblica, da quanto rilevato negli accessi in sito sembrerebbero non esserci le condizioni della costituzione di un condominio.

Non si ravvisano altri vincoli od oneri e pertanto non vi è nulla altro da osservare.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Ventotene, 33

La presente unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è identificata in un villino unifamiliare su un lotto di terreno esteso, tra coperto e scoperto, ivi compreso lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della superficie lorda pari a mq. 1.000. Detta unità immobiliare è ubicata all'interno di una lottizzazione sorta spontaneamente e denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 99, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 116.450,00

La presente stima è stata effettuata per comparazione con altre unità immobiliari simili o market comparison approach che è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.



Per l'unità immobiliare sopra descritta ed oggetto della presente perizia si può senz'altro applicare un prezzo pari a €. 850,00 al metro quadrato di superficie lorda [la forbice dei valori di mercato, espressi in ragione di €/MQ., dai dati assunti ed in funzione del grado della finiture e la qualità degli impianti allo stato attuale, oltre allo stato di conservazione e manutenzione ed alla completezza ed alla fruibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima, è compresa tra €. 950,00 ed €. 800,00 al metro quadrato di superficie lorda; il sottoscritto ha prudenzialmente assunto la cifra, leggermente al di sotto della media matematica pari ad  $1/2 \times (950,00 + 800,00) = \text{€}. 875,00$ , al fine di ottenere una valutazione che possa essere valida anche in questo periodo del mercato immobiliare, oltre che essere rapportata al suo effettivo stato di manutenzione e conservazione]

#### OSSERVAZIONI ALLA SUESTESA STIMA

Il valore sopra determinato in €. 116.450,00 è stato computato al lordo di tutti gli oneri occorrenti sia per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'intero fabbricato oggetto della presente relazione conseguenziale all'istanza di sanatoria per gli abusi edilizi di cui all'istanza di condono edilizio protocollo n. 5895 del 29.03.1986, pratica n. 1005895, che per la regolarizzazione urbanistico/edilizia della porzione di fabbricato ampliato entro la sagoma di cui all'ampliamento eseguito in sede di completamento funzionale dell'unità immobiliare che dall'analisi della documentazione estratta dal fascicolo esistente nel preposto ufficio del Comune di Aprilia risulterebbe essere realizzata successivamente alla data del 02.08.2004

I costi da sostenere, per l'istanza di sanatoria per gli abusi edilizi di cui all'istanza di condono edilizio protocollo n. 5895 del 29.03.1986, pratica n. 1005895, possono essere così analiticamente computati:

Oblazione a conguaglio = circa €. 10.000,00.

Oneri concessori ordinari + conguaglio = circa €. 7.000,00

Dritti di istruttoria e di segreteria = circa €. 1.500,00

Oneri tecnici e spese varie (a forfait) = €. 3.500,00

Pertanto il totale dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, relativamente all'istanza di condono edilizio per gli abusi edilizi di cui all'istanza di condono edilizio protocollo n. 5895 del 29.03.1986, pratica n. 1005895, prot. n. 8972, a cura e spese dell'aggiudicatario, sarà pari a:

€.  $(10.000,00 + 7.000,00 + 1.500,00 + 3.500,00) = \text{€}. 22.000,00$ .

Inoltre, i costi da sostenere, per la messa in pristino, previa demolizione dei successivi ampliamenti posti in essere e non suscettibili di regolarizzazione, a giudizio del sottoscritto CTU, ivi compresa la demolizione stessa e il carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta in idonea discarica autorizzata, ivi compresi gli oneri della discarica:

Demolizioni:

Locale ripostiglio = circa mc. v.p.p. 6,00 x €/mc. 55,00 = €. 330,00

Locale magazzino = circa mc. v.p.p. 45,00 x €/mc. 55,00 = €. 2.475,00

Carico e trasporto a rifiuto:

Locale ripostiglio = circa mc. 2,00 p.p.p. x €/mc. 40,00 = €. 80,00

Locale magazzino = circa mc. 15,00 p.p.p. x €/mc. 40,00 = €. 600,00

Oneri di discarica:

Locale ripostiglio = circa mc. 2,00 p.p.p. x €/mc. 30,00 = €. 60,00

Locale magazzino = circa mc. 15,00 p.p.p. x €/mc. 30,00 = €. 450,00

Pertanto il totale dei costi da sostenere, per la messa in pristino, previa demolizione dei successivi ampliamenti posti in essere e non suscettibili di regolarizzazione, a giudizio del sottoscritto CTU, ivi compresa la demolizione stessa e il carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta in idonea discarica autorizzata, ivi compresi gli oneri della discarica, a cura e spese dell'aggiudicatario, sarà pari a:

€.  $(330,00 + 2.475,00 + 80,00 + 600,00 + 60,00 + 450,00) = \text{€}. 3.995,00$  arrotondato ad €. 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Aprilia (LT) - via Ventotene, 33	137,00 mq	850,00 €/mq	€ 116.450,00	100,00%	€ 116.450,00
Valore di stima:					€ 116.450,00

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 27/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mascitti Sandro



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Ventotene, 33

La presente unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è identificata in un villino unifamiliare su un lotto di terreno esteso, tra coperto e scoperto, ivi compreso lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della superficie lorda pari a mq. 1.000. Detta unità immobiliare è ubicata all'interno di una lottizzazione sorta spontaneamente e denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 99, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Sull'area di sedime del fabbricato sussiste il vincolo relativo all'Elettrodotto ad "ALTISSIMA TENSIONE". Restano salvi eventuali vincoli di cui al punto "g" art. 1 L. 431/85 ora art. 146 punto "g" del Decreto Legislativo del 29.10.99 n. 490, boschi e rimboschimenti, la quale sussistenza o meno potrà essere autocertificata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte dell'istante così come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 459 del 29.05.97. Che il terreno suddetto su cui è edificato il fabbricato de quo inoltre ricade all'interno del Nucleo denominato "Colle di Mare" riferimento Tav. n. 21, II Settore Territoriale, relativo alla perimetrazione di cui alla L. 47/85 - L. 724/94 - L.R. n. 28/80 - L.R. n. 76/95 e L.R. 58/96 adottata con Delibera Consiliare n. 13 del 6.3.98.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Ventotene, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 99, Categoria A2	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione in quanto la stessa, sin dalla sua realizzazione avvenuta ai primi anni '80, non è mai stata interessata da un processi di manutenzione ed è stata trovata in stato di semi-abbandono, benché nel sopralluogo iniziale, il figlio dell'esecutata abbia dichiarato che l'immobile viene utilizzato dallo stesso giacché l'esecutata (madre del medesimo) si sia trasferita nel paese d'origine		
Descrizione:	La presente unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è identificata in un villino unifamiliare su un lotto di terreno esteso, tra coperto e scoperto, ivi compreso lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata **** Omissis **** e lo spazio occupato dalla mezzeria della strada denominata **** Omissis **** della superficie lorda pari a mq. 1.000 Detta unità immobiliare è ubicata all'interno di una lottizzazione sorta spontaneamente e denominata **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta abitata, come da dichiarazione di parte resa in sede di primo accesso in sito, dal figlio dell'esecutata; tale dato ci è stato dichiarato direttamente dall'esecutato medesimo in sede di primo accesso così come puntualmente riportato dal verbale del custode giudiziario Inoltre tale dato è acclarato anche dal successivo verbale redatto dal sottoscritto il quale avendo la necessità di effettuare un ulteriore accesso ha concordato la data e l'orario direttamente con il figlio dell'esecutata e lo stesso ha provveduto a presenziare alle operazioni peritali		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 16/12/2004  
Reg. gen. 37985 - Reg. part. 10959  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo alla dante causa dell'odierna eseguita
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 11/12/2009  
Reg. gen. 32179 - Reg. part. 6955  
Importo: € 114.483,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo alla dante causa dell'odierna eseguita
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 10/11/2016  
Reg. gen. 23841 - Reg. part. 4009  
Importo: € 62.399,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo alla odierna eseguita

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario, Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 03/08/2021  
Reg. gen. 20442 - Reg. part. 15479  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trattasi di trascrizione di atto giudiziario, ufficiale giudiziario del Tribunale di Latina, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva
- **Atto giudiziario, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 29/01/2024  
Reg. gen. 2148 - Reg. part. 1701  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trattasi di trascrizione di atto giudiziario, ufficiale giudiziario del Tribunale di Latina, atto



esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva

