

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicosia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 173.438,76</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Nicosia Fabrizio, con studio in Via Aurelio Saffi, 12 - 04100 - Latina (LT), email f.nicosia@hotmail.com, PEC fabrizio.nicosia@geopec.it, Tel. 338 4570626, Fax 0773 664866, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Le Salzare, 8, interno 1, piano Terra

L'oggetto della valutazione immobiliare, è un appartamento sito al piano terra di un edificio con maggior consistenza, costituito da più unità immobiliari. L'immobile è sito in via Le Salzare al civico 8, nella frazione di Fossignano nel Comune di Aprilia (LT), in una zona mediamente edificata con immobili simili e prevalentemente destinati ad abitazioni come riscontrabile anche da aerofotogrammetria (all. 1).

L'accesso al fabbricato di competenza e di cui fa parte l'istanza di pignoramento, è garantito da un cancello pedonale all'interno della corte esclusiva dello stesso, con affaccio diretto su via Le Salzare 8 (all. 2 - foto n. 18).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Le Salzare, 8, interno 1, piano Terra

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

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

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

La titolarità sopra riportata è stata desunta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Previtiera (all. 3).

Come descritto nell'atto di compravendita a rogito dal Notaio Previtiera (all. 3), l'immobile risulta confinante e adiacente a via Le Salzare su un lato dove si sviluppa parte della corte esclusiva, vano scala di altra proprietà sul retro e sul lato est, dando accesso a una delle proprietà del primo piano ed in ultimo sul fronte opposto con ulteriore scala per accesso ad ulteriore proprietà del piano primo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,60 mq	164,31 mq	1	164,31 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate, sono state desunte dal rilievo dello stato fatto (all. 12) eseguito durante il sopralluogo effettuato il 03/11/2025 (all. 4) non considerando il balcone difforme e di futura e necessaria demolizione, come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizie"

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,68 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 23/09/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 258,23 Piano Terra
Dal 23/09/1994 al 14/03/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 258,23 Piano Terra
Dal 14/03/1995 al 16/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano Terra Graffato sub 18
Dal 14/03/1995 al 16/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano Terra Graffato sub 17
Dal 16/11/1995 al 22/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 20 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano Terra Graffato sub 21
Dal 22/12/1995 al 03/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 20 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano Terra Graffato sub 21
Dal 03/02/2004 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 766,94 Piano Terra
Dal 12/12/2007 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 766,94 Piano Terra
Dal 17/03/2008 al 09/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani

		Rendita € 766,94 Piano Terra
Dal 09/10/2015 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 49, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 766,94 Piano Terra

La cronistoria sopra riportata è stata edotta dalle visure storiche (all. 5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	49	22		A2	2	9	172 mq	766,94 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo del 03/11/2025 si constatava la difformità della restituzione grafica non conforme alla realtà, ovvero diversa distribuzione degli accessi dei vai interni e minori finestrate dei portici ormai chiusi. Ancora più evidente è la presenza di ulteriore balcone in aggetto che in corso di definizione di istanza di sanatoria dovrà essere demolito e per questi motivi dovrà essere presentata ulteriore variazione catastale.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il 03/11/2025 l'appartamento si è presentato in un buono stato di manutenzione e conservazione, come anche deducibile dalle foto scattate durante il sopralluogo (all. 2).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive che caratterizzano l'edificio in questione sono:

- struttura portante mista muratura e cemento armato;
- il tetto a due falde è rifinito con tegole tipo "Portoghesi";
- gli infissi esterni sono del tipo "Legno" con taglio termico e doppio vetro camera con chiusura oscurante di persiane in ferro;
- l'impianto del gas, per uso cucina, avviene mediante bombole GPL;

- l'impianto elettrico ed idrico sanitario risultano funzionanti;
- l'attuale centrale termica, posta all'interno dell'abitazione nel locale ripostiglio, è alimentata da caldaia a pellet con radianti in alluminio (la caldaia risulta sprovvista di relativo libretto d'uso e manutenzione);
- lo scarico delle acque nere avviene in vasca settica a dispersione installata nel lotto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i rispettivi figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1973 al 23/09/1994	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pesce Nicola	07/09/1973	98767	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/09/1994 al 22/12/1995	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/09/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/1995 al 12/12/2007	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Cordasco Pasquale	22/12/1995	65903		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/12/2007 al 17/03/2008	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale di Latina	12/12/2007	5375		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 17/03/2008 al 12/12/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		PRIVITERA ANTONINO	17/03/2008	42145		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale sopra riportata è stata edotta dalle visure storiche (all. 5).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 20/03/2008  
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 1461  
Quota: 1/1  
Importo: € 377.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 188.500,00  
Rogante: Previterra Antonio  
Data: 17/03/2008  
N° repertorio: 42146  
N° raccolta: 25694

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Latina il 31/10/2024  
Reg. gen. 27332 - Reg. part. 21214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si allega l'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra menzionate con le relative note di trascrizione/iscrizione (all. 6).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area del comune di Aprilia dove sorge il complesso immobiliare, ricadente nella frazione di Fossignano, è normata dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17/05/2012, a seguito della Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/08 e s.m.i.; nello specifico secondo la Tavola 8 Sistemi\_2\_Fossignano, il lotto di terreno ricade nella Sotto Zona "Bp" tessuto edificato con riferimento agli artt. 2 e 3 delle sopra citate NTA.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Aprilia, è emerso che il fabbricato oggetto di esecuzione, è stato edificato in assenza di titolo edilizio e, successivamente in data 19/03/1986 con protocollo 2640, veniva inoltrata Istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A fronte di questa istanza in data 24/05/2007 con protocollo n. 226/07 veniva rilasciato regolare Permesso di Costruire in Sanatoria (all. 10). Successivamente in data 21/02/2008 con protocollo 9582 (all. 11), per lo stesso immobile è stata presentata ulteriore domanda di Condonò Edilizio ai sensi della legge 326 del 24/11/2003 da parte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allora proprietario, risultando una istruttoria ancora aperta e da perfezionare come confermato dal Tecnico Comunale che ha coadiuvato la visione del fascicolo tecnico urbanistico (all. 7).

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

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

Come in precedenza descritto, in corso di accesso agli atti il sottoscritto CTU rilevava che pur avendo ottenuto una concessione a sanatoria (n°226 del 2007), l'immobile subiva ulteriori abusi edilizi, motivo per il quale veniva presentata altra istanza in data 24/05/2007 prot. 9582 (all. 11) con l'intento di sanare la chiusura di due portici.

Alla data della constatazione del fascicolo edilizio, questa istanza risulta ancora da perfezionarsi come meglio articolato nella nota del tecnico istruttore in caricato (all. 7), ovvero integrare:

- n. 3 copie dell'elaborato grafico redatto secondo le norme del P.R.G. e del vigente Regolamento edilizio firmato da tecnico abilitato con verifica di quanto disposto dall'art. 2 comma 1 lett. a);
- regolarizzazione catastale con nuova denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio - Visura e Planimetria;
- autocertificazione, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d. P. R. 445/2000, o prova certa dell'anno di ultimazione dei lavori e Autocertificazione, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d. P. R. 445/2000 Antimafia;
- prova dell'avvenuta denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (ICI);
- diritti di Istruttoria (€250,00 per ogni unità immobiliare) e segreteria in riferimento alla vol. realizzato (minimo 150,00€) ai sensi della Del.205/10;
- prova dell'avvenuta denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico;
- autorizzazione allo scarico ai sensi della D.C.C. n. 83 del 11/12/2014;
- deve essere corrisposto l'importo di € 152,24 a titolo di diritti di segreteria ai sensi della delibera della Giunta

Comunale n. 205/10;

- oltre all'importo di € 250,00 a titolo di diritti di istruttoria ai sensi della delibera della Giunta Comunale n. 205/10 i su indicati importi dovranno essere versati entro 30 giorni dalla data di ricevimento della presente comunicazione sul conto corrente postale n. 68286871 intestato al Comune di Aprilia indicando nella causale i dati identificativi della richiesta (n. prat., protoc., data present., ecc. e la causale: diritti di segreteria o di istruttoria).

A tutto quanto qui citato e meglio citato nella nota del Comune di Aprilia, si evidenzia che in fase conclusiva di istruttoria potranno essere computati eventuali somme ancora dovute a conguaglio di oneri e oblazione qualora si ravvisasse la necessità.

Inoltre, in fase di sopralluogo del 03/11/2025 si constatava la difformità della restituzione grafica non conforme alla realtà, ovvero diversa distribuzione degli accessi dei vai interni e minori finestrate dei portici ormai chiusi. Questo particolare risulta anche dalle foto allegate dalle quali si percepiscono le primitive aperture ad "arco" (all. 2).

Ancora più evidente è la presenza di ulteriore balcone in aggetto (all. 2 - foto n. 20), accessibile dall'attuale ripostiglio e centrale termica con portafinestra, che non risulta mai graficizzato su nessuna istanza di condono contrariamente a quanto rilevato in sede di sopralluogo e misurazione (all. 12).

Stessa difformità è rappresentata a livello planimetrico catastale (all. 13).

Questa difformità comporterà necessariamente il ripristino delle opere con totale demolizione del balcone in oggetto.

Si è provveduto alla redazione dell'Attestato Prestazionale Energetico (APE) allegato alla presente (all. 8).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Le Salzare, 8, interno 1, piano Terra  
L'oggetto della valutazione immobiliare, è un appartamento sito al piano terra di un edificio con maggior consistenza, costituito da più unità immobiliari. L'immobile è sito in via Le Salzare al civico 8, nella frazione di Fossignano nel Comune di Aprilia (LT), in una zona mediamente edificata con immobili simili e prevalentemente destinati ad abitazioni come riscontrabile anche da aerofotogrammetria (all. 1). L'accesso al fabbricato di competenza e di cui fa parte l'istanza di pignoramento, è garantito da un cancello pedonale all'interno della corte esclusiva dello stesso, con affaccio diretto su via Le Salzare 8 (all. 2 - foto n. 18).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 49, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.741,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 della domanda e dell'offerta, nonché comprensivo del costo dell'area asservita all'edificazione. 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.

Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari ad €/mq. 1.250,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore massimo pari a €/mq. 1.000,00 delle abitazioni con tipologia "Abitazioni Civili" in stato conservativo normale. Pertanto, dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq. 1.100,00.

Risultato interrogazione OMI (all. 9): Anno 2025 - Semestre 1 - Provincia: LATINA - Comune: Aprilia - Fascia/zona: E2/Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA -LA COGNA-PARTE RESIDUA - Codice di zona: E2 - Microzona: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo €/mq. 840,00 - Massimo €/mq. 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Le Salzare, 8, interno 1, piano Terra	164,31 mq	1.100,00 €/mq	€ 180.741,00	100,00%	€ 180.741,00
				Valore di stima:	€ 180.741,00

Valore di stima: € 180.741,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica come da allegata risposta del Comune salvo ulteriori conguagli	802,00	€
Oneri del tecnico professionista per elaborati come da richiesta del comune per ottenimento concessione in sanatoria	3.000,00	€
Demolizione del balcone per ripristino dello stato dei luoghi compreso oneri di smaltimento rifiuti	3.500,00	€

**Valore finale di stima: € 173.438,76**

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Google maps - Aerofotogrammetria (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota del tecnico comunale (Aggiornamento al 20/11/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 10/02/2026)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 226/07 (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Domanda Condono L.326/2003 prot. 9582 (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo CTU (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 12/08/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Le Salzare, 8, interno 1, piano Terra  
L'oggetto della valutazione immobiliare, è un appartamento sito al piano terra di un edificio con maggior consistenza, costituito da più unità immobiliari. L'immobile è sito in via Le Salzare al civico 8, nella frazione di Fossignano nel Comune di Aprilia (LT), in una zona mediamente edificata con immobili simili e prevalentemente destinati ad abitazioni come riscontrabile anche da aerofotogrammetria (all. 1). L'accesso al fabbricato di competenza e di cui fa parte l'istanza di pignoramento, è garantito da un cancello pedonale all'interno della corte esclusiva dello stesso, con affaccio diretto su via Le Salzare 8 (all. 2 - foto n. 18).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 49, Sub. 22, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area del comune di Aprilia dove sorge il complesso immobiliare, ricadente nella frazione di Fossignano, è normata dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17/05/2012, a seguito della Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/08 e s.m.i.; nello specifico secondo la Tavola 8 Sistemi\_2\_Fossignano, il lotto di terreno ricade nella Sotto Zona "Bp" tessuto edificato con riferimento agli artt. 2 e 3 delle sopra citate NTA.

**Prezzo base d'asta: € 173.438,76**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.438,76**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Le Salzare, 8, interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 49, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	164,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo effettuato il 03/11/2025 l'appartamento si è presentato in un buono stato di manutenzione e conservazione, come anche deducibile dalle foto scattate durante il sopralluogo (all. 2).		
<b>Descrizione:</b>	L'oggetto della valutazione immobiliare, è un appartamento sito al piano terra di un edificio con maggior consistenza, costituito da più unità immobiliari. L'immobile è sito in via Le Salzare al civico 8, nella frazione di Fossignano nel Comune di Aprilia (LT), in una zona mediamente edificata con immobili simili e prevalentemente destinati ad abitazioni come riscontrabile anche da aerofotogrammetria (all. 1). L'accesso al fabbricato di competenza e di cui fa parte l'istanza di pignoramento, è garantito da un cancello pedonale all'interno della corte esclusiva dello stesso, con affaccio diretto su via Le Salzare 8 (all. 2 - foto n. 18).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e i rispettivi figli.		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 20/03/2008  
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 1461  
Quota: 1/1  
Importo: € 377.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 188.500,00  
Rogante: Previterra Antonio  
Data: 17/03/2008  
N° repertorio: 42146  
N° raccolta: 25694

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Latina il 31/10/2024  
Reg. gen. 27332 - Reg. part. 21214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura