

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciscione Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Sciscione Giuseppe, con studio in Pagani, 2 - 04015 - Priverno (LT), email arch.pinosciscione@libero.it, PEC giuseppe.sciscione@archiworldpec.it, Tel. 338 2967422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Pantanelle, 249 ex 144, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento in un edificio di maggior consistenza posto al piano terra-rialzato con annesso locale di deposito al piano S/1 e spazio scoperto di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/01/2026.

Custode delle chiavi: Avv. Fabio Civisca

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Pantanelle, 249 ex 144, piano 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)

CONFINI

Il lotto su cui è edificato l'immobile confina con Via Pantanelle; stredello privato e eredi **** Omissis **** per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,30 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	2,92 m	T
Balcone scoperto	12,22 mq	13,22 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	42,65 mq	50,15 mq	0,20	10,03 mq	2,90 m	s/1
Cortile	444,40 mq	444,40 mq	0,18	79,99 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale di deposito (individuato con il sub 7), risulta al momento intercluso non avendo accesso dall'esterno se non attraverso le due finestre lucifere poste al piano terra le quali però si trovano a circa mt 2,00 dal calpestio del suddetto locale. Considerando poi che il cortile - giardino (individuato con il sub 8), risulta catastalmente graffato, quindi legato al sub 2 (l'appartamento), il locale di deposito si troverebbe nella condizione di non avere accesso dalla strada e di doverlo chiedere, secondo le procedure di cui al c.p.c., all'eventuale altro acquirente dell'appartamento trovandosi in tal caso nella condizione di poca appetibilità nella eventuale vendita. Pertanto si è deciso di costituire per la vendita un unico lotto che comprenda entrambi i subalterni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/06/1990 al 06/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 40 mq
Dal 06/06/1990 al 06/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 - 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani
Dal 06/03/1992 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 - 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani
Dal 06/03/1992 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 40 mq
Dal 05/07/2005 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 - 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani
Dal 05/07/2005 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 40 mq
Dal 30/11/2006 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 40 mq
Dal 30/11/2006 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 - 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani

I titolari 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
	148	10	2 - 8		A3	4	3 vani			T	
	148	10	7		C2	1		40 mq		s/1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'immobile di cui al sub 2 - 8 (l'appartamento e la corte) durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio. Nello specifico si è rilevato l'abbattimento del tramezzo che divideva la camera da letto con il corridoio in modo da mettere in comunicazione la stanza, ora destinata a cucina-pranzo, con il corridoio di distribuzione facendolo diventare un unico ambiente. Inoltre si è riscontrata la trasformazione di due porte finestre in finestre a parapetto oltre a spostare la scala di accesso da una posizione laterale ad una centrale.

Relativamente all'immobile di cui al sub 7 (il magazzino) si è rilevata l'assenza di un muro di spina centrale il quale divideva lo stesso in due stanze contigue, lo stesso era riportato nella planimetria catastale.

Occorre pertanto produrre una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio unita a nuove planimetrie catastali che facciano corrispondere la realtà dei luoghi con le planimetrie catastali stesse.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 comma secondo del c.p.c.

L'esecutato non risulta residente nei luoghi oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta al momento disabitato e l'esecutato irreperibile tant'è vero che per il sopralluogo si è dovuta chiedere l'autorizzazione al Giudice per l'accesso forzoso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al piano terra (l'appartamento) si presenta a prima vista in uno stato di conservazione poco curata ma a ben vedere si nota che esso era finito in ogni sua parte ed abitato. L'apparente stato di poca cura è conseguenza dei lavori di manutenzione straordinaria in atto anche se agli atti del Comune di Aprilia non risulta alcuna richiesta in merito. I lavori di demolizione del tramezzo divisorio fra la ex camera da letto ed il corridoio-ingresso, la trasformazione delle porte finestra in finestre a parapetto della cucina e della camera da letto, la posa di nuovi infissi esterni in pvc, la posa di nuovi impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico, uniti a diversi mobili accatastati, danno la sensazione di abbandono ma in realtà ci sono solo dei lavori sospesi da portare a termine. Per l'immobile al piano seminterrato (locale di deposito) esso risulta ancora allo stato grezzo che riporta all'uso di locale tecnico che in passato ha avuto. All'interno sono infatti presenti serbatoi di accumulo idrico, una pompa di adduzione idrica che pesca da un pozzo e l'impianto elettrico. Una parte dello stesso risulta pavimentata con battuto di calcestruzzo e la parete dove sono addossati i serbatoi di accumulo idrico risulta intonacata.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in un contesto condominiale. Facendo parte comunque di un fabbricato di maggiore consistenza ha in comune con gli altri immobili presenti nello stabile la copertura, la parete divisoria dell'appartamento e della cantina oltre al muro di recinzione che divide gli spazi di pertinenza delle diverse proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: a nord e ad ovest con spazio - giardino di competenza, con spazio - giardino di altra proprietà, ad est in aderenza con altra proprietà del fabbricato;
- Altezza interna utile: mt 2.92 circa;
- Strutture verticali: muratura portante in blocchi di tufo squadrati e pilastro in c.a. centrale;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: tetto a più falde inclinate;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate con intonaco a tre strati. Una delle tre non è intonacata. Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con tempere semilavabili i bagni e la cucina sono maiolicati per una altezza di circa mt 2,00;
- Pavimentazione interna: marmette in gres tipo monocottura per le stanze e camere, in maiolica per il bagno;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in pvc effetto legno, il portone di ingresso è in metallo con doppie vetrate, le porte interne sono di legno tamburrato con finitura mogano;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico in fossa settica, impianto di riscaldamento a gas con termosifoni;
- Terreno esclusivo: l'immobile risulta graffiato con un terreno di circa mq 444, parte destinata a viabilità di accesso, parte a posto auto scoperto e parte a giardino;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni dell'edificio la parete divisoria dello spazio aperto e di quella che lo divide da subalterni di altra proprietà.

MAGAZZINO SEMINTERRATO

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: a nord e ad ovest con spazio - giardino di competenza, con spazio - giardino di altra proprietà, ad est in aderenza con altra proprietà del fabbricato;
- Altezza interna utile: mt 3,00 circa;
- Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: tetto a più falde inclinate;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano in parte intonacate con intonaco a tre strati, il resto non è intonacata, le pareti interne non sono intonacate tranne quella a sud dove sono addossati i serbatoi di accumulo idrico;
- Pavimentazione interna: solo in metà dello spazio disponibile è presente un lastricato in calcestruzzo battuto;
- Infissi esterni ed interni: non presenti ma a disposizione per il montaggio in pvc effetto legno;

- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico collegati a fossa asettica;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni dell'edificio la parete divisoria dello spazio aperto e di quella che lo divide da subalterni di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato non occupato; si è dovuto procedere all'accesso forzoso data l'irreperibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1990 al 06/03/1992	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1992 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2005 al	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI TRIBUNALE LATINA			

30/11/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/11/2006 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 12/12/2006
Reg. gen. 40997 - Reg. part. 9513
Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Latina il 12/12/2006

Reg. gen. 40996 - Reg. part. 23758

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Corte di appello di Roma il 05/03/2024

Reg. gen. 5799 - Reg. part. 4567

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo la Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, Progetto Urbanistico, allegato alla delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 05/03/2013, risulta ricadere in zona urbanistica E, zona rurale comune.

Parte del lotto su cui è costruito lo stesso ricade nella fascia di rispetto stradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile risulta costruito in data antecedente il 01/09/1967 come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 26/03/1986 del presentatore dell'istanza di condono edilizio Sig. **** Omissis ****. Lo stesso è interessato da istanza di condono edilizio prodotta ai sensi della L. 47/85 pratica n° 7832. Detta pratica risulta in parte integrata ma non definita a causa della parziale produzione della documentazione richiesta e prevista per legge.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 20 gennaio 2026 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato nella sanatoria n° 7832 del 30/04/1986 Legge 47/85, nello specifico si è rilevato nell'appartamento:

- una rimodulazione degli spazi interni che è avvenuta attraverso l'utilizzo di quella che era la cucina in canera da letto e, attraverso l'abbattimento della parete divisoria fra l'ingresso - corridoio e la ex camera unendo i due ambienti, in uno più spazioso e destinato a cucina - pranzo;
- trasformazione delle porte finestre di camera e cucina in finestre a parapetto.

Nel locale deposito si è rilevata la rimozione di un elemento che divideva il locale in due trasformandolo in un unico ambiente.

La regolarizzazione di detti cambiamenti interni, una volta definita l'istanza di sanatoria suddetta, può avvenire attraverso la presentazione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Detta regolarizzazione edilizia dei luoghi inciderà per circa € 5.500,00, somma da detrarre al valore dell'immobile stimato.

Ai fini della eventuale vendita, alla presente viene allegato il certificato APE non depositato presso gli uffici dell'ENEA in quanto l'esecutato, irreperibile, non ha potuto esibire, le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, il libretto d'impianto debitamente firmato e timbrato da un tecnico responsabile della manutenzione della caldaia (peraltro mancante) nonché l'ultimo rapporto di controllo dei fumi e di efficienza energetica (sempre rilasciato dal manutentore), documentazione necessaria al deposito dell'APE presso l'ufficio suddetto. Viene comunque prodotto il certificato che attesta, allo stato attuale, la classe energetica di appartenenza dell'edificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla situazione dell'immobile e dalle interlocuzioni dirette con i proprietari della restante parte dell'edificio, non interessati dalla presente esecuzione immobiliare, si è potuto evincere l'inesistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.

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.

Il locale di deposito (individuato con il sub 7), risulta al momento intercluso non avendo accesso dall'esterno se

non attraverso le due finestre lucifere poste al piano terra le quali però si trovano a circa mt 2,00 dal calpestio del suddetto locale. Considerando poi che il cortile - giardino (individuato con il sub 8), risulta catastalmente graffato, quindi legato al sub 2 (l'appartamento), il locale di deposito si troverebbe nella condizione di non avere accesso dalla strada e di doverlo chiedere, secondo le procedure di cui al c.p.c., all'eventuale altro acquirente dell'appartamento trovandosi in tal caso nella condizione di poca appetibilità nella eventuale vendita. Pertanto si è deciso di costituire per la vendita un unico lotto che comprenda entrambi i subalterni.

La vendita non soggetta ad iva.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Pantanelle, 249 ex 144, piano T
Appartamento in un edificio di maggior consistenza posto al piano terra-rialzato con annesso locale di deposito al piano S/1 e spazio scoperto di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 -8, Categoria A3 - Fg. 148, Part. 10, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 128.559,75

Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitati desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.

Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo unitario per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è pressochè in linea con quello complessivamente calcolato e corrispondente ad € 1150,00/mq per l'abitazione;

€ 500,00/mq per il magazzino e ad € 20,00/mq per il giardino con recinzione.

Ora non essendo richiesto il valore dei singoli elementi che compongono l'immobile ma il suo valore totale, non si è potuto fare altro che dividere il montante geneale del valore dello stabile per la superficie data dagli elementi che lo compongono, rapporto questo che ha dato vita al valore di € 825,00/mq da inserire nel calcolo del valore generale dell'immobile ai fini della stima.

Pertanto l'importo al metro quadro scaturisce da una media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Il locale di deposito, risulta al momento intercluso non avendo accesso dall'esterno se non attraverso le due finestre lucifere poste al piano terra le quali però si trovano a circa mt 2,00 dal calpestio del suddetto locale. Considerando poi che il cortile - giardino risulta catastalmente graffato, quindi legato al sub 2 (l'appartamento), il locale di deposito si troverebbe nella condizione di non avere accesso dalla strada e doverlo chiedere, secondo quanto previsto dal c.p.c., all'eventuale altro acquirente dell'appartamento facendo ricadere lo stesso nella condizione di poca appetibilità nella eventuale vendita. Pertanto si è deciso di costituire per la vendita un unico lotto che comprenda entrambi i subalterni.

Ora secondo quanto riportato nella sezione "Regolarità Edilizia" e nella sezione "Dati Catastali", alla somma calcolata nella presente sezione vanno detratti gli importi previsti per la definizione della pratica di condono edilizio quantificabili in circa €. 5.500,00 e per la redazione e presentazione della pratica DOCFA necessaria per l'allineamento catastale quantificati in €. 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Pantanelle, 249 ex 144, piano T	155,83 mq	825,00 €/mq	€ 128.559,75	100,00%	€ 128.559,75
Valore di stima:					€ 128.559,75

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.

Priverno, li 20/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sciscione Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - istanza di condono edilizio (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - progetto allegato all'istanza di condono edilizio (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria come da atti catastali (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria come da rilievo (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia parte esecutrice
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia custode giudiziario
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia esecutato



✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/01/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Pantanelle, 249 ex 144, piano T
Appartamento in un edificio di maggior consistenza posto al piano terra-rialzato con annesso locale di deposito al piano S/1 e spazio scoperto di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 -8, Categoria A3 - Fg. 148, Part. 10, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo la Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, Progetto Urbanistico, allegato alla delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 05/03/2013, risulta ricadere in zona urbanistica E, zona rurale comune. Parte del lotto su cui è costruito lo stesso ricade nella fascia di rispetto stradale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Pantanelle, 249 ex 144, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 10, Sub. 2 -8, Categoria A3 - Fg. 148, Part. 10, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	155,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile al piano terra (l'appartamento) si presenta a prima vista in uno stato di conservazione poco curata ma a ben vedere si nota che esso era finito in ogni sua parte ed abitato. L'apparente stato di poca cura è conseguenza dei lavori di manutenzione straordinaria in atto anche se agli atti del Comune di Aprilia non risulta alcuna richiesta in merito. I lavori di demolizione del tramezzo divisorio fra la ex camera da letto ed il corridoio-ingresso, la trasformazione delle porte finestra in finestre a parapetto della cucina e della camera da letto, la posa di nuovi infissi esterni in pvc, la posa di nuovi impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico, uniti a diversi mobili accatastati, danno la sensazione di abbandono ma in realtà ci sono solo dei lavori sospesi da portare a termine. Per l'immobile al piano seminterrato (locale di deposito) esso risulta ancora allo stato grezzo che riporta all'uso di locale tecnico che in passato ha avuto. All'interno sono infatti presenti serbatoi di accumulo idrico, una pompa di adduzione idrica che pesca da un pozzo e l'impianto elettrico. Una parte dello stesso risulta pavimentata con battuto di calcestruzzo e la parete dove sono addossati i serbatoi di accumulo idrico risulta intonacata.		
Descrizione:	Appartamento in un edificio di maggior consistenza posto al piano terra-rialzato con annesso locale di deposito al piano S/1 e spazio scoperto di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Latina il 12/12/2006

Reg. gen. 40997 - Reg. part. 9513

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Corte di appello di Roma il 05/03/2024

Reg. gen. 5799 - Reg. part. 4567

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura