

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tozzi Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 310.517,00	18



All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Tozzi Maria, con studio in Via del Gelsomino, 13 - 04013 - Latina (LT), email arch.m.tozzi@gmail.com, PEC maria.tozzi@archiworldpec.it, Tel. 0773 63 01 78 , Fax 0773 60 97 93, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 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 Serio, 25, piano T

Il compendio pignorato è costituito da una villetta unifamiliare che insiste su un'area pertinenziale ad uso esclusivo destinata essenzialmente a giardino, il tutto di proprietà del debitore. Sul retro della stessa area insiste un piccolo immobile destinato a magazzino cui sono addossate due tettoie.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli di cui uno rialzato di circa +76 cm con copertura piana eccetto che nel primo ambiente, destinato a soggiorno-pranzo, in cui la copertura è ad unica falda spiovente.

Il magazzino è ad un piano, presenta copertura lievemente inclinata e le due tettoie ad esso adiacenti, lateralmente e posteriormente, si presentano costituite da precaria struttura mista.

Il compendio pignorato è sito nel Comune di Aprilia, in Via Serio n°25, in zona periferica ma poco distante da Aprilia, raggiungibile in 10 minuti e dotata di servizi principali quali scuola, posta, anagrafe, ospedale, banca, farmacia, attività commerciali, etc. Centri maggiori come Pomezia e Latina sono facilmente raggiungibili per mezzo della SR 148 Pontina, cui si può giungere in meno di 5 minuti, percorrendo Via Serio e quindi Via Del Genio Civile.

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.

In data 12/04/2025, previa rituale comunicazione scritta alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi di causa congiuntamente al suo collaboratore ed al Custode Giudiziario nominato. Nel corso del sopralluogo, in presenza del Custode Giudiziario, del proprietario dell'unità immobiliare e della sua compagna, la scrivente, coadiuvata dal suo collaboratore, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di perizia, verificando, altresì, le condizioni manutentive ed il loro stato di conservazione.

In data 25/07/2025 la scrivente ha eseguito secondo sopralluogo atto a raccogliere compiutamente i dati necessari alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, congiuntamente all'**** Omissis ****, ausiliario specializzato di propria fiducia.

I verbali di sopralluogo, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e tutte le comunicazioni, sono allegati alla presente relazione di stima.

Si rimanda per la regolarità urbanistico-edilizia e catastale ai rispettivi capitoli.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Serio, 25, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente in atti la Certificazione Notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 27/03/2024.

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)

Con Atto di Compravendita del 17/06/2009, Rep. n. 33823, Racc. 17770 a rogito del Notaio **** Omissis ****, trascritto a Latina in data 10/07/2009, Reg. Part. 18925, Reg. Gen. 11715, il Sig. **** Omissis ****, ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia, al Foglio 136, part.lla 534, sub 1.

Sono riportati in allegato:

- l'Atto di Compravendita, richiesto dalla scrivente allo Studio Notarile;
- la certificazione anagrafica richiesta al Comune di Aprilia, con la quale è attestato che l'esecutato è celibe.

CONFINI

La particella su cui insistono villetta unifamiliare e magazzino è censita nel Catasto Terreni del Comune di Aprilia al Foglio 136, part.lla 535, confina a Nord con la part.lla 566 del medesimo Foglio e, proseguendo in senso orario, con le part.lle 989, 499, 500, 501, 502, 536, 790, 568 e 567.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	167,55 mq	208,44 mq	1	208,44 mq	0,00 m	T
Balcone	5,55 mq	5,73 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	T
Giardino	1753,14 mq	2032,00 mq	0,0621	126,19 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	336,06 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	336,06 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

VILLETTA

Il computo delle superfici è determinato secondo i principi adottati nell'allegato C, lettera d) dal D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 congiunto alle istruzioni fornite nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Eseguite le opportune verifiche:

- alla data del sopralluogo, la superficie lorda rilevata è risultata essere pari a 208,44 mq;
- alla data dell'ispezione telematica, la superficie lorda indicata in visura risulta pari a 143,00 mq;

La differenza riscontrata è essenzialmente corrispondente alla superficie dell'ex portico attualmente destinata parte a soggiorno/pranzo e parte a cucinino.

Le superfici indicate in tabella sono quelle derivate dal rilievo metrico effettuato in data 12/04/2025 in cui sono indicate le destinazioni d'uso constatate.

Si confrontino i rilievi metrico e fotografico eseguiti dalla scrivente, le visure catastali e l'ultima planimetria in atti.

In merito alle altezze dei vani si precisa che, alla data del rilievo:

- gli ambienti posti ad est, a quota + 0,72, presentano un'altezza interna netta pari a m 2,90;
- gli ambienti posti ad est, a quota 0,00, presentano un'altezza interna netta pari a m 2,20;
- l'ambiente catastalmente identificato come "veranda", posto a quota 0,00, è risultato tamponato alla data del rilievo; presenta, una parte destinata a soggiorno/pranzo con altezza interna media pari a 3,18 m ed una parte destinata a cucinino con altezza interna pari a 2,34 m.

AREA SCOPERTA

Il computo della superficie dell'area scoperta, omogenizzata alla superficie dell'unità immobiliare principale, costituita dal villino, è determinato secondo i principi adottati nell'allegato C, lettera d) dal D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 congiunto alle istruzioni fornite nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", applicando i seguenti coefficienti:

- 1) 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) 2% per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso in esame, dall'applicazione dei principi sopra esposti come di seguito dettagliato:

- 1)(Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto) x 5 x 10% = (214,17 mq x 5) x 10% = 107,08 mq
- 2)(Superficie eccedente) x 2% = (2.032,00 - 1.070,80) mq x 2% = 19,22 mq deriva la superficie scoperta omogenizzata alla superficie dell'unità immobiliare principale, costituita dal villino, pari a (107,08 + 19,22) mq = 126,30 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 534 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,01 Piano T Graffato Foglio 136, sub 535
Dal 12/02/2003 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 534 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 639,12 Piano T Graffato Foglio 136, part.lla 535
Dal 12/05/2006 al 17/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 534, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 193 mq - Escluse aree scoperte: 143 mq Rendita € 639,12 Graffato Foglio 136, part.lla 535, sub1
Dal 17/06/2009 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 534, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 193 mq - Escluse aree scoperte: 143 mq Rendita € 639,12 Piano T Graffato Foglio 136, part.lla 535, sub 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

In allegato le visure catastali storiche aggiornate al 19/03/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	534	1		A2	2	7,5 vani	193 mq - Totale escluse aree scoperte:	639,12 €	Terra	Sub 535, sub 1

ASTE GIUDIZIARIE						143 mq			
---------------------	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

Corrispondenza catastale

VILLETTA

Eseguite le opportune verifiche, alla data del sopralluogo, lo stato dei luoghi rilevato non è risultato corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti alla data del 19/03/2025 che si allega.

Alla data del rilievo, sono state rilevate, infatti, le seguenti difformità:

- lo spazio indicato nella planimetria catastale come "veranda", delimitato da una serie di archi in muratura, è risultato variamente tamponato e destinato parte a soggiorno/pranzo e parte a cucinino;
- nell'area destinata a residenza posta a quota 0,00, direttamente accessibile dal soggiorno pranzo posto alla stessa quota, sono stati demoliti due piccoli disimpegni le cui superfici sono state inglobate parte nel vano destinato a cucina e parte nel vano in cui è ubicato il camino e destinato a stanza da letto;
- la scala esterna posta ad est e limitrofa alla porzione di unità immobiliare posta a quota + 0,72, non è stata rilevata in loco;
- la scala esterna e lo spazio coperto posti ad est e limitrofi alla porzione di unità immobiliare posta a quota 0,00, non sono stati rilevati in loco.

Si confrontino l'ultima planimetria catastale in atti con il rilievo eseguito dalla scrivente che si allegano.

MAGAZZINO CON ADIACENTI TETTOIE

Eseguite le opportune verifiche, alla data del sopralluogo, il magazzino non è risultato censito catastalmente.

In allegato le visure catastali aggiornate alla data del 19/03/2025.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato appariva in mediocri condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Il compendio pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VILLETTA

L'unità immobiliare, dotata di corte esclusiva e disposta su due livelli sfalsati, intonacata e tinteggiata, è realizzata in muratura portante coperta da solaio piano in latero-cemento ad eccezione del soggiorno/pranzo posto a quota 0,00 che presenta copertura ad una falda inclinata con struttura e copertura in legno, protetta da lastre profilate verosimilmente in acciaio zincato.

Il piano terra a quota zero è costituito da un ampio spazio delimitato da archi in muratura tamponato ed utilizzato come soggiorno-pranzo (56,63 mq con Hm pari a 3,18 m) e cucinino (4,66 mq con H = 2,34 m), da un

ripostiglio (2,72 mq con H = 3,70m) e dai seguenti ulteriori vani con h= 2,20 m: cucina (11,10 mq), bagno (5,40 mq), vano adibito a stanza da letto singola (10,04 mq) e vano pluriuso (12,51 mq).

Il piano rialzato a quota +0,72 m presenta disimpegno (3,45 mq), ripostiglio (2,08 mq), cucinino (3,25 mq), corridoio (6,93 mq), soggiorno-pranzo (18,15 mq), vano adibito a stanza da letto singola (11,35 mq), vano adibito a stanza da letto matrimoniale (13,78 mq), bagno (5,50 mq) e balcone (5,55 mq).

Presenta pavimentazione in piastrelle, servizi igienici pavimentati e rivestiti in ceramica dotati di vasca, vaso, bidet e lavandino, cucina e cucinini ugualmente rivestiti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.

Al piano terra, l'accesso all'ambiente adibito a soggiorno-pranzo, avviene attraversando un arco tamponato con lastre in policarbonato ancorate alla muratura, a costituire una parte mobile che consente l'accesso, fissata a telaio in legno che irrigidisce parzialmente anche le parti fisse.

Una delle ulteriori quattro aperture presenti nell'ambiente, la prima sulla destra rispetto all'accesso, è stata completamente murata. Delle restanti tre, una è tamponata come l'arco di accesso, mentre le altre due sono tamponate fino a circa 1,00 m in muratura a creare un sottofinestra e la restante parte con le medesime lastre.

Alla porzione di villino posta a quota 0,00 si accede per mezzo di un portoncino in legno, mentre alla porzione di villino posto a quota + 0,76 per mezzo di una bussola in legno.

Le porte interne sono in legno, le finestre ad arco nella porzione di villino posta a quota + 0,76 presentano infissi in legno e sono corredate di persiane a battente; nella porzione di villino posta a quota 0,00 le finestre sono architravate e presentano anch'esse infissi in legno con persiane a battente.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni non è funzionante, è presente una stufa a pellet nell'attuale soggiorno-pranzo a quota 0,00.

L'abitazione è dotata di impianto citofonico, elettrico ed idrico tutti verosimilmente da revisionare. I due condizionatori presenti non sono funzionanti.

Non è risultata la presenza dei certificati di conformità delle dotazioni impiantistiche nè del libretto di impianto termico. Sono presenti un pozzo nero per la raccolta delle acque reflue che ha necessità di essere svuotato con regolare periodicità ed un pozzo dal quale viene prelevata l'acqua per gli usi non alimentari ubicato nel cucinino posto a quota 0,00.

Come si può evincere dal rilievo fotografico, in alcuni ambienti della villetta (stanza da letto singola, matrimoniale, corridoio tra le stesse a quota +0,72) sono presenti macchie verosimilmente derivanti da infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura, che ha provocato il deterioramento delle finiture del solaio e delle sottostanti pareti in più parti. E' presente, inoltre, umidità di condensa soprattutto nei servizi igienici e nel cucinino posto a quota 0,00. L'ambiente adibito a soggiorno pranzo a quota 0,00, presenta anch'esso macchie verosimilmente imputabili ad infiltrazioni oltre che evidenti macchie di nerofumo.

Alla data del sopralluogo, la villetta appare in mediocri condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato occupato dal debitore e dalla sua compagna.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 12/02/2003 al 17/09/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdT - Direzione Provinciale di Latina - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/11/2006	37794	22136
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro	20/05/2003	28/480			
Dal 17/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca di Roma	17/06/2009	33823	17770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/07/2009	18925	11715
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma3	06/07/2009	24225	Serie 1T		

La proprietà del compendio immobiliare pignorato risulta intestata al Signor **** Omissis **** per averla acquistata con Atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma 17/06/2009, Rep. 33823, Racc. 17770.

Copia dell'Atto di Compravendita è stato richiesto dalla scrivente allo Studio Notarile ed allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 10/07/2009

Reg. gen. 18926 - Reg. part. 3995

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Latina il 07/11/2016

Reg. gen. 23410 - Reg. part. 3930

Importo: € 53.391,48

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.695,74

Trascrizioni

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

Trascritto a Latina il 06/09/2021

Reg. gen. 22582 - Reg. part. 17135

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

Contro **** Omissis ****

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

Trascritto a Latina il 27/03/2024

Reg. gen. 8013 - Reg. part. 6316

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina si è appurato che con la Circolare n.8/E del 4 marzo 2015, avente ad oggetto "Annotazioni ex art. 586 c.p.c. - Profili civilistici e fiscali", l'Agenzia delle Entrate, in estrema sintesi, afferma che la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizioni di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Sono dovute, inoltre, per ogni formalità pregiudizievole, imposta di bollo pari ad € 59,00 e tassa ipotecaria pari ad € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato risulta ubicato all'interno del perimetro della "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi" ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, con destinazione Bp, tessuto edificato "saturo", normato dall'art. 3 delle N.T.A., come può evincersi dalla TAV. 08_PROG - "Sistema 9 - Campo di Carne, Nuclei: Campo di Carne 1, Pantanelle 1, Pantanelle 2, Casello 45, Genio



Civile 1, Selciatella" il tutto allegato in copia stralcio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni assunte presso il Settore IV - Ufficio Urbanistico - Condono Edilizio del Comune di Aprilia, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali od usi civici. E' stato possibile, inoltre, verificare che i fabbricati insistenti sulla part.lla 535, villetta e magazzino con annessa tettoia, sono stati costruiti in assenza di titoli autorizzativi.

VILLETTA

Per la villetta è stata presentata al Comune di Aprilia domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n° 47 in data 27 marzo 1986, Prot. 4351 e sono state versate le seguenti somme a titolo di oblazione:

- a) versamento di lire 260.000 (duecentosessantamila) effettuato con bollettino n. 749 in data 20 marzo 1986 presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 102;
- b) versamento di lire 267.000 (duecentosessantasettemila) effettuato con bollettino n. 670 in data 22 giugno 1986 presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 102;
- c) versamento di lire 273.000 (duecentosettantatremila) effettuato con bollettino n. 751 in data 18 settembre 1986 presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 102;
- d) versamento di lire 280.000 (duecentottantamila) effettuato con bollettino n. 101 in data 22 dicembre 1986 presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 102;
- e) versamento di lire 286.000 (duecentottantaseimila) effettuato con bollettino n. 996 in data 21 marzo 1987 presso l'Ufficio Postale Tor San Lorenzo di Ardea;
- f) versamento di lire 293.000 (duecentonovantatremila) effettuato con bollettino n. 086 in data 24 giugno 1987 presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 11;
- g) versamento di lire 300.000 (trecentomila) effettuato con bollettino n. 127 in data 21 settembre 1987 presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 102;
- h) versamento di lire 306.000 (trecentoseimila) effettuato con bollettino n. 0585 - VCC 0596 - in data 13 dicembre 1987 presso l'Ufficio Postale di Roma Eur 55/977.

Per la domanda in oggetto, è in atti del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Aprilia, la Comunicazione del 20/03/1989 con Protocollo di uscita n°4351, al titolare della domanda, **** Omissis ****, avente ad oggetto "Carenza di documentazione per la sanatoria si sensi della Legge 28/02/1985, n°47" con la quale si chiedeva di produrre entro e non oltre 120 gg dal ricevimento della comunicazione:

- copia della dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente di cui inferiori ai limiti previsti per l'edilizia agevolata;
- elaborato grafico redatto e firmato da un tecnico abilitato e sottoscritto dall'avente diritto (in 2 copie e qualora l'immobile ricada in area vincolata in 5 copie) che rappresenti lo stato del fabbricato oggetto di sanatoria composto da:
 - stralcio di PRG, ubicazione catastale, planimetria del lotto, piante dei vari livelli, sezioni in numero sufficiente ad individuare la volumetria, prospetto delle superfici e volumi ai fini del calcolo degli oneri, schema dell'approvvigionamento e smaltimento idrico.

E' precisato in detta comunicazione che sino alla presentazione della documentazione richiesta, i termini di decorrenza per il silenzio assenso devono intendersi sospesi.

Alla data dell'accesso agli atti, l'istanza di sanatoria risultava ancora incompleta.

A seguito del colloquio sostenuto con funzionario dell'Ufficio, relativamente al condono pendente, è emerso che, integrando la documentazione richiesta, potrà presentarsi istanza per il rilascio del titolo in sanatoria.



Per la richiesta di rilascio del titolo in sanatoria sarà necessario effettuare un versamento per diritti di istruttoria pari a € 250,00, al Comune di Aprilia - Servizio Tesoreria e, per la redazione degli elaborati richiesti dall'Ufficio Tecnico, si stima un onorario per il tecnico pari ad € 3.500,00, oltre cassa professionale ed oneri correnti di legge.

Sarà necessario, inoltre, presentare atto di aggiornamento catastale con pratica DOCFA per il quale sono dovuti € 70,00 per diritti all'AdE ed un onorario per il tecnico redattore che si stima pari ad € 300,00 oltre cassa professionale ed oneri correnti di legge.

E' opportuno rilevare che dal confronto dell'elaborato catastale e delle fotografie allegate alla domanda di sanatoria con lo stato dei luoghi può evincersi che sono state realizzate opere che avrebbero richiesto il rilascio di titoli autorizzativi (la chiusura del portico e la demolizione delle scale esterne poste sul retro) e che tali opere, congiuntamente all'eliminazione dei disimpegni nella porzione di abitazione poste al piano 0,00 con altezza pari a 2,20 m, andranno valutate preliminarmente con l'amministrazione, (si confrontino la DGC del 14/01/2010 e la Disposizione di servizio del 07/04/2025 riportate in allegato).

MAGAZZINO CON ADIACENTI TETTOIE

Per il magazzino non è stata riscontrata la presentazione di pratica di condono o sanatoria nè è stato riscontrato un ordine di demolizione.

Non è stato possibile stabilire con certezza la data a cui ricondurre la costruzione del magazzino con l'adiacente tettoia. Può soltanto presumersi, poichè non menzionato nel citato Atto di compravendita del 17/06/2009 a rogito del Notaio **** Omissis ****, che la costruzione del magazzino e delle tettoie sia avvenuta posteriormente a tali date all'interno del perimetro della "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi" ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, con destinazione Bp, tessuto edificato "saturo", normato dall'art. 3, comma 2 delle N.T.A. le quali prevedono l'esecuzione di soli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ma non nuove costruzioni.

Si esprime, quindi, il parere che l'opera non sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 del 2001, non sussistendo il requisito della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda in ipotesi coincidente con la data dell'accesso agli atti eseguito.

Si procede, per il ripristino dello stato dei luoghi, alla stima del costo per la demolizione del magazzino in base alle voci di prezzo delle lavorazioni necessarie desunte dal vigente Prezzario regionale per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio, nonché delle preliminari operazioni di sgombero in base al costo medio orario stabilito dal Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali con il Decreto Direttoriale n. 5/2025.

Dall'elaborazione dei rilievi dimensionali eseguiti in loco è scaturito che il magazzino da demolire sviluppa una cubatura di $(4,50 \times 3,65) \text{m} \times (\text{Hm}=2,75\text{m}) = 45,17 \text{ mc}$, la tettoia adiacente lateralmente al fabbricato ha una superficie lorda pari a 35,00 mq e la tettoia adiacente posteriormente ha una superficie lorda pari a 13,27 mq con h media pari a circa 2,25 m. Si precisa che le dimensioni reali delle tettoie potrebbero lievemente scostarsi da quelle rilevate a causa della vegetazione spontanea presente in loco che ha ostacolato le operazioni di rilievo.

Relativamente alle caratteristiche costruttive rilevate al fine di stabilire le voci di computo, si riferisce che il magazzino è realizzato in blocchi di cemento con copertura inclinata in latero cemento mentre le tettoie ad esso adiacenti, lateralmente e posteriormente, si presentano costituite da precaria struttura mista e copertura in lastre di lamiera e/o simili.

Operazioni di sgombero per tettoie e magazzino

Costo medio orario per operaio di 1° livello, Provincia di Latina: € 26,86

N° operai di 1° livello: 2

N° ore: 8

Costo totale: 429,76 €

A 3.01.1.a

Demolizione totale di fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno, compreso trasporto a discarica.

Prezzo unitario: 17,13 €/mc

Quantità: 45,17 mc

Prezzo totale: 773,76 €

A 3.03.7.e.a

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto.

Prezzo unitario: 13,55 €/ton

Volume effettivo materiale a stima mc 45,17 x 1,80t/mc = 81,30 t

Prezzo totale: 1.101,62 €

P 1

Costo di demolizione comprensivo di trasporto ed oneri di discarica per le tettoie (a corpo).

Il costo deriva da informazioni assunte presso operatori del settore le quali sono risultate piuttosto variabili. La spesa occorrente per la demolizione comprensiva di trasporto ed oneri di discarica è risultata, mediamente, pari a 1.200 € per entrambe le tettoie, oltre lo sgombero già calcolato.

In sintesi:

- totale costi di sgombero, demolizione, trasporto ed oneri di discarica per magazzino e tettoie: € 3.505,14 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico, si stima un costo di 300,00 €/cad con esclusione dell'importo dei lavori di adeguamento che si renderanno eventualmente necessari valutati dai tecnici preposti.

Per l'unità immobiliare adibita a residenza si allega l'attestato di prestazione energetica predisposto dall'Ing. **** Omissis ****, ausiliario specializzato di fiducia della scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è determinato mediante il procedimento di stima sintetico, attraverso la comparazione diretta con immobili aventi analoghe caratteristiche per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti, reperiti presso le agenzie immobiliari locali oltre che con i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Di seguito il procedimento descritto per il lotto di vendita determinato.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Serio, 25, piano T

Il compendio pignorato è costituito da una villetta unifamiliare che insiste su un'area pertinenziale ad uso esclusivo destinata essenzialmente a giardino, il tutto di proprietà del debitore. Sul retro della stessa area insiste un piccolo immobile destinato a magazzino cui sono addossate due tettoie. L'unità immobiliare è disposta su due livelli di cui uno rialzato di circa +76 cm con copertura piana eccetto che nel primo ambiente, destinato a soggiorno-pranzo, in cui la copertura è ad unica falda spiovente. Il magazzino è ad un piano, presenta copertura lievemente inclinata e le due tettoie ad esso adiacenti, lateralmente e posteriormente, si presentano costituite da precaria struttura mista. Il compendio pignorato è sito nel Comune di Aprilia, in Via Serio n°25, in zona periferica ma poco distante da Aprilia, raggiungibile in 10 minuti e dotata di servizi principali quali scuola, posta, anagrafe, ospedale, banca, farmacia, attività commerciali, etc. Centri maggiori come Pomezia e Latina sono facilmente raggiungibili per mezzo della SR 148 Pontina, cui si può giungere in meno di 5 minuti, percorrendo Via Serio e quindi Via Del Genio Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 534, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub 535, sub 1

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

Valore di stima del bene: € 336.060,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle condizioni estrinseche (condizioni climatiche, propria posizione e prossimità al centro cittadino, collegamento con il territorio, aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il compendio pignorato) e delle condizioni intrinseche (tipologia del fabbricato, dimensioni, destinazione d'uso, stato e caratteristiche dei prospetti, impianti, grado di manutenzione).

Tra tutte le condizioni considerate, incidono positivamente sul valore di stima la prossimità al centro cittadino e la sua relazione con il territorio circostante, mentre incidono negativamente il suo stato manutentivo, i costi necessari alla definizione delle pratiche urbanistico-edilizie e catastali oltre che i costi occorrenti all'ottenimento delle certificazioni impiantistiche.

Dalle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali (Life Immobiliare, Re Max, Ideale Immobiliare) è emerso che per unità immobiliari analoghe ricadenti nella stessa zona i prezzi unitari attualmente praticati sul mercato, risultano essere variabili da €/mq 948,00 ad €/mq 2.182,00 dipendenti in massima parte dalle caratteristiche intrinseche dei singoli manufatti.



Di seguito, alcune proposte di vendita:

- da Life Immobiliare, villa unifamiliare di 310 mq ad € 358.000,00, (1.155,00 €/mq);
- da Re Max, villa unifamiliare di 224 mq ad € 269.000,00, (1.200,00 €/mq);
- da Ideale Immobiliare, villa unifamiliare di 150 mq ad € 149.000,00, (993,00 €/mq).

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio restituisce per il 2° semestre dell'anno 2022, ad unità immobiliari ubicate in Aprilia, della tipologia "abitazioni civili", con destinazione "residenziale" e codice di zona E6 "Suburbana/STRADA PROVINCIALE 87B - LAMPIONE-VIA SELCIATELLA/PARTE-VIA GENIO CIVILE/PARTE-PANTANELLE/PARTE - PARTE RESIDUA", nello stato conservativo prevalente "normale" della zona omogenea, un valore di mercato compreso fra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.650,00.

Tenuto conto di tutte le considerazioni sopra esposte, la scrivente esprime il parere che il più probabile valore di mercato che può essere attribuito al bene oggetto di perizia, sia pari ad €/mq 1.000,00 e che il valore di stima dell'intera unità immobiliare sia pari ad € 336.060,00.

Il valore di stima determinato andrà opportunamente corretto apportando le decurtazioni dettagliate nella Tabella "Deprezamenti" al fine di ottenere il Valore finale di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Serio, 25, piano T	336,06 mq	1.000,00 €/mq	€ 336.060,00	100,00%	€ 336.060,00
				Valore di stima:	€ 336.060,00

Valore di stima: € 336.060,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Parcella del tecnico per la definizione della pratica di condono, al netto di diritti, oneri di legge e contributo dovuto alla cassa professionale	3.500,00	€
Costi per sgombero, demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei materiali derivanti dalla demolizione di magazzino e tettoie non sanabili	3.720,00	€
Diritti dovuti all'Ufficio Urbanistica	250,00	€
Parcella del tecnico per atto di aggiornamento catastale, al netto di diritti, oneri di legge e contributo dovuto alla cassa professionale	300,00	€
Diritti catastali	70,00	€
Costo di certificazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico (300,00 €/cad)	900,00	€
Abbattimento forfettario: assenza di garanzia per vizi occulti e differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché su valori catastali	5,00	%

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 03/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tozzi Maria

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 17-06-2009 a rogito del Notaio ##Marco De Luca##
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione anagrafica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure catastali attuali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio di mappa catastale ed Inquadramento territoriale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Comune di Aprilia, Foglio 136, part.lla 535, sub 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Strumenti urbanistici
- ✓ N° 12 Altri allegati - Accesso agli atti del IV Settore - Ufficio Urbanistico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Predisposizione APE, comunicazione sopralluogo e Verbale delle operazioni eseguite
- ✓ N° 16 Altri allegati - Prova avvenuto invio di copia della perizia alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Serio, 25, piano T

Il compendio pignorato è costituito da una villetta unifamiliare che insiste su un'area pertinenziale ad uso esclusivo destinata essenzialmente a giardino, il tutto di proprietà del debitore. Sul retro della stessa area insiste un piccolo immobile destinato a magazzino cui sono addossate due tettoie. L'unità immobiliare è disposta su due livelli di cui uno rialzato di circa +76 cm con copertura piana eccetto che nel primo ambiente, destinato a soggiorno-pranzo, in cui la copertura è ad unica falda spiovente. Il magazzino è ad un piano, presenta copertura lievemente inclinata e le due tettoie ad esso adiacenti, lateralmente e posteriormente, si presentano costituite da precaria struttura mista. Il compendio pignorato è sito nel Comune di Aprilia, in Via Serio n°25, in zona periferica ma poco distante da Aprilia, raggiungibile in 10 minuti e dotata di servizi principali quali scuola, posta, anagrafe, ospedale, banca, farmacia, attività commerciali, etc. Centri maggiori come Pomezia e Latina sono facilmente raggiungibili per mezzo della SR 148 Pontina, cui si può giungere in meno di 5 minuti, percorrendo Via Serio e quindi Via Del Genio Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 534, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub 535, sub 1

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

Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato risulta ubicato all'interno del perimetro della "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi" ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, con destinazione Bp, tessuto edificato "saturo", normato dall'art. 3 delle N.T.A., come può evincersi dalla TAV. 08_PROG - "Sistema 9 - Campo di Carne, Nuclei: Campo di Carne 1, Pantanelle 1, Pantanelle 2, Casello 45, Genio Civile 1, Selciatella" il tutto allegato in copia stralcio.

Prezzo base d'asta: € 310.517,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.517,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Serio, 25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 534, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub 535, sub 1	Superficie	336,06 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato appariva in mediocri condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da una villetta unifamiliare che insiste su un'area pertinenziale ad uso esclusivo destinata essenzialmente a giardino, il tutto di proprietà del debitore. Sul retro della stessa area insiste un piccolo immobile destinato a magazzino cui sono addossate due tettoie. L'unità immobiliare è disposta su due livelli di cui uno rialzato di circa +76 cm con copertura piana eccetto che nel primo ambiente, destinato a soggiorno-pranzo, in cui la copertura è ad unica falda spiovente. Il magazzino è ad un piano, presenta copertura lievemente inclinata e le due tettoie ad esso adiacenti, lateralmente e posteriormente, si presentano costituite da precaria struttura mista. Il compendio pignorato è sito nel Comune di Aprilia, in Via Serio n°25, in zona periferica ma poco distante da Aprilia, raggiungibile in 10 minuti e dotata di servizi principali quali scuola, posta, anagrafe, ospedale, banca, farmacia, attività commerciali, etc. Centri maggiori come Pomezia e Latina sono facilmente raggiungibili per mezzo della SR 148 Pontina, cui si può giungere in meno di 5 minuti, percorrendo Via Serio e quindi Via Del Genio Civile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato occupato dal debitore e dalla sua compagna.		

