

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buono Pasqualina Costanza, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 193.170,63	15



All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Buono Pasqualina Costanza, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email studioarchitettobuono@gmail.com, PEC architettobuono@pec.it, Tel. 0773 283613, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 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 GUARDAPASSO SNC , piano T-1-2

Porzione abitativa a schiera su tre livelli distinta al numero di interno 14. Composta al piano terra da ingresso e cantina con antistante superficie adibita ad aiuola e posto macchina e retrostante aiuola con portico. Al 1 piano sono collocati ambiente cucina, soggiorno, camera dispensa e bagno. Al 2 piano sono collocate n. 3 camere da letto e relativi servizi.

L'area in cui sorge l'edificio è stata oggetto di una lottizzazione nell'ambito della quale sono state realizzate sia l'immobile oggetto di perizia che quelle che appartengono allo stesso blocco in linea. Durante tale lottizzazione l'area è stata infrastrutturata. Le aree di parcheggio sono collocate lungo la strada principale.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GUARDAPASSO SNC , piano T-1-2

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto di sedime dell'immobile oggetto di perizia confina nella parte anteriore (lato N-O) ove è ubicato l'accesso principale all'immobile con distacco su via Amsterdam; la parte posteriore invece (lato S-E) con distacco su via Guardapasso e oltre è collocata la SR148 Pontina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	2,70 m	T-1-2
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	1
Cantina	4,26 mq	5,35 mq	0,20	1,07 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				162,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1994 al 07/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 354, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8.5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 1.009,67 Piano T-1-2
Dal 07/10/1999 al 05/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 354, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8.5

		Superficie catastale 168 mq Rendita € 100.967,00 Piano T-1-2
Dal 05/03/2008 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 354, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8.5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 100.967,00 Piano T-1-2
Dal 14/11/2008 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 354, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8.5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 1.009,67 Piano T-1-2
Dal 14/11/2008 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 354, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8.5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 1.009,67 Piano T-1-2
Dal 11/10/2011 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 354, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 1.009,67 Piano T-1-2

I TITOLI 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
	70	354	5		A2	4	8,5	168 mq	1009,67 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria in atti catastali corrispondenti al progetto di concessione è stata chiusa la parte del portico coperto sulla parte posteriore dell'immobile (affaccio su via Guardapasso) con un aumento della

PRECISAZIONI

Si pone particolare attenzione alla documentazione di rettifica dei dati catastali tra il costruttore ed il proprietario precedente all'esecutato sig. **** Omissis **** che di fatto risulta in possesso dell'immobile sono per la qualche giorno.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, essendo l'abitazione principale è in ottimo stato di conservazione. Le finiture sono di tipo ordinario. Gli infissi sono in PVC con vetrocamera in tutti gli ambienti. E' presente impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia di ultima generazione ed elementi radianti in alluminio presenti in tutti gli ambienti dell'immobile. I servizi sono dotati di termo-arredo in alluminio.

Sono presenti anche 3 condizionatori, rispettivamente in soggiorno, cucina e camera da letto; ciascuno con propria unità esterna indipendente.

I bagni presentano entrambi rivestimento in piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 2 m. Anche la parete su cui poggiano gli elementi fissi della cucina risulta piastrellata almeno fino a 2.40 m

PARTI COMUNI

L'immobile non condivide parti con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli derivanti da servitù, usi civici et similia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da n.3 piani fuori terra con copertura piana; la struttura, da quanto si è potuto accertare anche a seguito di sopralluogo, risulta essere del tipo mista, struttura architravata su pilastri in cemento armato e pareti perimetrali con elementi laterocementizi. All'interno le partizioni sono in forati.

La scala che collega i piani su cui si sviluppa l'immobile è in c.a. All'interno della tromba delle scale è collocato un ascensore interno al momento utilizzato come ripostiglio sia a piano terra che al 1 piano. A detta degli esecutati è stato realizzato dai precedenti proprietari e mai da loro utilizzato.

L'immobile presenta affaccio principale a Nord Ovest sulla via Amsterdam, a sud -est su via Guardapasso e a

seguire SR148 Pontina mentre a sud-ovest e nord est l'immobile è in aderenza con le unità immobiliari contigue con le quali condividono le pareti cieche.

Come già riferito, l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su tre livelli, l'altezza utile interna per il piano terra è pari a 2.40 m. Per il 1 e 2 piano è invece pari a 2.70m.

Finiture interne: infissi esterni in PVC - porte interne e porta ingresso in legno e legno e vetro - pavimentazioni in gres ceramico per l'intera unità immobiliare - rivestimento parziale zona cucina e bagni in ceramica altezza 2.00 m - tinteggiatura del tipo lavabile intero appartamento - parete soggiorno rifinita con stucco tipo veneziano.

Impianti: sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento realizzati sottotraccia - impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia del tipo tradizionale e radiatori alluminio - risultano presenti nel soggiorno - alimentazione gas cucina e caldaia da serbatoio Gpl comune - adduzione idrica serbatoio collegato rete idrica comune - scarichi fognari collegati impianto fognario comunale. Non sono presenti al momento del sopralluogo le certificazioni per gli impianti esistenti.

La conformità alla concessione edilizia è stata disattesa in occasione della realizzazione della chiusura del portico al piano terra realizzata senza autorizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato a titolo di abitazione principale dai Sig. **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** (ESECUTATO) e **** Omissis ****a nata a **** Omissis **** (ESECUTATA) e dai figli **** Omissis **** nata a **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi non interessati dall'ordinanza di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1999 al 05/03/2008	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA		15206	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR SEDE DI LATINA	19/10/1999	567	
Dal 05/03/2008 al 14/11/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MACIARIELLO CLAUDIO	14/11/2008	49851	

Dal 14/11/2008 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	25/11/2008		
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MACIARIELLO CLAUDIO	14/11/2008	49851	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
REPARTO PI LATINA	25/11/2008	19558.1			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio territoriale di Latina aggiornate al 03/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sabaudia il 11/10/2011
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 4042
Importo: € 230.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Maria Cristina Ceprari
Data: 11/10/2011
N° repertorio: 24279
N° raccolta: 4042

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 22/03/2023
Reg. gen. 10904 - Reg. part. 7674
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistico prodotto dal Comune di Aprilia risulta che l'immobile è ubicato in un lotto ricadente in zona P.E.E.P. III COMPRENSORIO.

Inoltre rientra:

- all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";
- nelle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 3° Raggio di Impatto: 6 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di perizia rientra in un complesso composto da 18 alloggi organizzati in un unico edificio residenziale a schiera posto nell'area destinata ad edilizia ex lege 167 del comune di Aprilia (3° comprensorio)sviluppato tra la via Amsterdam e la via Guardapasso.

La concessione edilizia con la quale l'edificio è stato realizzato è la n. 19/1989-0 del 15/03/1989 cui sono seguite due varianti 19/1989-bis del 17/05/1989 e 19/1989-ter del 25/02/1992 realizzate, come si evince dalla relazione tecnica dei progettisti per solo modifiche nella parte delle aree da destinare a verde ed a parcheggi al fine di meglio soddisfare il dimensionamento delle aree esterne a servizio degli alloggi quale verde, parcheggi, viabilità carrabile e pedonale, aree gioco. La parte degli alloggi è stata conclusa con atto di fine lavori del 27/07/1990, ricevendo altresì parere sanitario ai sensi dell'art.220 T.U.LL.SS. in data 08/03/1991.



- 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.

A valle del sopralluogo effettuato in data 22/04/2024 lo scrivente CTU ha potuto constatare come l'immobile corrisponda per dimensioni, suddivisione degli spazi interni e prospetti (anteriore e posteriore) alla situazione autorizzata con concessione edilizia n. 19/1989 a meno che per la parte in corrispondenza dell'originario posto auto coperto (prospetto posteriore su via Guardapasso) che è stato chiuso in corrispondenza del porticato coperto per realizzare un ambiente della superficie utile pari a 20mq per un'altezza utile interna di 2.40 m e pertanto per un volume complessivo pari a 48mc.

Tale intervento è stato realizzato in completa assenza di autorizzazione.

L'immobile pignorato è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); il sottoscritto, durante il sopralluogo, ha provveduto a rilevare integralmente gli elementi sia verticali che orizzontali, le chiusure che compongono l'involucro edilizio e le diverse tipologie di impianti presenti nell'unità immobiliare. Tale certificato è stato regolarmente redatto, da altro tecnico abilitato, secondo le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici. Si allega alla presente relazione peritale copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto (allegato 15). Per quanto riguarda gli impianti esistenti, essi risultano privi di certificazioni di Legge. Non è stato fornito il libretto di impianto e per tale motivo l'attestato non può essere trasmesso all'ENEA a completamento della procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è costituito alcun condominio tra le unità abitative contigue.

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. In considerazione delle caratteristiche del bene pignorato non è possibile procedere alla



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GUARDAPASSO SNC , piano T-1-2
Porzione abitativa a schiera su tre livelli distinta al numero di interno 14. Composta al piano terra da ingresso e cantina con antistante superficie adibita ad aiuola e posto macchina e retrostante aiuola con portico. Al 1° piano sono collocati ambiente cucina, soggiorno, camera dispensa e bagno. Al 2° piano sono collocate n. 3 camere da letto e relativi servizi. L'area in cui sorge l'edificio è stata oggetto di una lottizzazione nell'ambito della quale sono state realizzate sia l'immobile oggetto di perizia che quelle che appartengono allo stesso blocco in linea. Durante tale lottizzazione l'area è stata infrastrutturata. Le aree di parcheggio sono collocate lungo la strada principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 354, Sub. 5, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 203.337,50

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili.

Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di beni con caratteristiche similari ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla

presente perizia di stima e annunci immobiliari, costruendo un insieme di informazioni basate sulle seguenti variabili (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile): la tipologia, destinazione prevalente dei fabbricati della zona, presenza di mezzi di collegamento, mercati, uffici pubblici, attività commerciali, salubrità della zona, la consistenza, l'epoca di costruzione, ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche e grado di rifinitura ed esposizione prevalente dell'intero immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici, ecc. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nelle zone in esame, date le caratteristiche proprie della stessa non ha evidenziato una buona richiesta di immobili similari a quello in oggetto; ad ogni modo, le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame (Comune di Aprilia - zona periferica) hanno indicato un prezzo medio di mercato che oscilla da 620 a 900 €/mq per immobili a destinazione residenziale.

- Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI):

Le quotazioni di mercato relative alle abitazioni civili, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Aprilia riferite al 2° semestre dell'anno 2023, nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto - zona D1 (periferica)-, risultano essere pari a: abitazioni del tipo civile min 1.100 €/mq - max 1.400 €/mq, riferite alla superficie lorda degli immobili in un normale stato di manutenzione.

Lo stato conservativo dell'immobile in fase di sopralluogo è risultato appunto normale, non sono presenti elementi che richiedano una manutenzione straordinaria e neanche sono necessari interventi agli impianti presenti.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione, quale parametro economico di riferimento, quello medio indicato dall'OMI pari a 1250 €/mq. Se si analizzano o dati per la stessa zona consultando il borsino immobiliare si può riscontrare un sostanziale allineamento delle quotazioni. Infatti il valore medio per un immobile di tipologia simile a quello oggetto della presente perizia è pari a €1.266/mq.

Si reputa necessario prevedere un abbattimento del valore dell'immobile (nell'ordine del 5%) in considerazione della necessità di provvedere a sanare la presenza di un aumento di volume creato nella

parte posteriore dell'edificio, in sostituzione di quello che doveva essere un patio coperto per un volume pari a 43 mc. Altre unità immobiliari hanno realizzato il medesimo intervento sfruttando la normativa sul piano casa. Ma per l'immobile in oggetto non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione a tal riguardo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - VIA GUARDAPASSO SNC, piano T-1-2	162,67 mq	1.250,00 €/mq	€ 203.337,50	100,00%	€ 203.337,50
				Valore di stima:	€ 203.337,50

Valore di stima: € 203.337,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 193.170,63

Si applica il deprezzamento proposto in funzione della possibilità che sia richiesto il ripristino dello stato dei luoghi per la parte di immobile non conforme alla concessione edilizia originaria (evidenziata con apposito retino nella planimetria di rilievo). Trattasi dello spazio destinato originariamente a posto auto ed ingresso che con intervento successivo è divenuto parte integrante del piano terra dell'immobile oggetto di perizia. La volumetria ottenuta in questo modo è pari a circa 45mc.

Si precisa che, allo stato attuale della normativa vigente, non è ipotizzabile alcun tipo di procedura di sanatoria a meno di andare a ricostruire la eventuale volumetria residuale di concessione. E' però noto che in fase di realizzazione di una costruzione si tende a sfruttare tutta la volumetria autorizzata e in questo caso specifico il conteggio andrebbe fatto, con operazione piuttosto complessa, sul totale del lotto che comprende numerosi immobili e ripartendo poi questa eventuale volumetria per singola unità immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'immobile risulta interessato da un intervento senza autorizzazione, consistente nella realizzazione di una parete di chiusura in corrispondenza della tettoia di copertura posteriore che ha sostanzialmente configurato un vano aggiuntivo di circa 20mq di superficie per una altezza pari a 2.40 m

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 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buono Pasqualina Costanza

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita ante ventennio (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - CDU comune di Aprilia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati Cumulativi Esecutati (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - CE n.19- n.19bis n.19ter (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Grafico di progetto di concessione edilizia (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica catastale in atti e atto di rettifica dati catastali (Aggiornamento al 28/03/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 28/03/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale Primo Accesso
- ✓ N° 12 Ortofoto
- ✓ N° 13 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attesto di prestazione energetica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevute di trasmissione alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GUARDAPASSO SNC , piano T-1-2
Porzione abitativa a schiera su tre livelli distinta al numero di interno 14. Composta al piano terra da ingresso e cantina con antistante superficie adibita ad aiuola e posto macchina e retrostante aiuola con portico. Al 1 piano sono collocati ambiente cucina, soggiorno, camera dispensa e bagno. Al 2 piano sono collocate n. 3 camere da letto e relativi servizi. l'area in cui sorge l'edificio è stata oggetto di una lottizzazione nell'ambito della quale sono state realizzate sia l'immobile oggetto di perizia che quelle che appartengono allo stesso blocco in linea. Durante tale lottizzazione l'area è stata infrastrutturata. Le aree di parcheggio sono collocate lungo la strada principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 354, Sub. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistico prodotto dal Comune di Aprilia risulta che l'immobile è ubicato in un lotto ricadente in zona P.E.E.P. III COMPENSORIO. Inoltre rientra: - all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67"; - nelle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 3° Raggio di Impatto: 6 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019;

Prezzo base d'asta: € 193.170,63

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.170,63

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA GUARDAPASSO SNC , piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 354, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	162,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile, essendo l'abitazione principale è in ottimo stato di conservazione. Le finiture sono di tipo ordinario. Gli infissi sono in PVC con vetrocamera in tutti gli ambienti. E' presente impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia di ultima generazione ed elementi radianti in alluminio presenti in tutti gli ambienti dell'immobile. I servizi sono dotati di termo-arredo in alluminio. Sono presenti anche 3 condizionatori, rispettivamente in soggiorno, cucina e camera da letto; ciascuno con propria unità esterna indipendente. I bagni presentano entrambi rivestimento in piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 2 m. Anche la parete su cui poggiano gli elementi fissi della cucina risulta piastrellata almeno fino a 2.40 m		
Descrizione:	Porzione abitativa a schiera su tre livelli distinta al numero di interno 14. Composta al piano terra da ingresso e cantina con antistante superficie adibita ad aiuola e posto macchina e retrostante aiuola con portico. Al 1 piano sono collocati ambiente cucina, soggiorno, camera dispensa e bagno. Al 2 piano sono collocate n. 3 camere da letto e relativi servizi. L'area in cui sorge l'edificio è stata oggetto di una lottizzazione nell'ambito della quale sono state realizzate sia l'immobile oggetto di perizia che quelle che appartengono allo stesso blocco in linea. Durante tale lottizzazione l'area è stata infrastrutturata. Le aree di parcheggio sono collocate lungo la strada principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato a titolo di abitazione principale dai Sig. **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** (ESECUTATO) e **** Omissis **** a nata a **** Omissis **** (ESECUTATA) e dai figli **** Omissis **** nata a **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi non interessati dall'ordinanza di esecuzione immobiliare.		