

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nitto Erasmo, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* *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 .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2020 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 24/12/2020, il sottoscritto Ing. Di Nitto Erasmo, con studio in Via Ponza, 3 - 04024 - Gaeta (LT), email erasmodinitto@libero.it, PEC erasmo.dinitto@ingpec.eu, Tel. 0771 464779, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Giulio Cesare n. 4, piano Primo (Coord. Geografiche: 41.591656 - 12.653747)

## DESCRIZIONE



Appartamento di civile abitazione ubicato nella zona centrale del Comune di Aprilia, al civico n. 4 di via Giulio Cesare. L'immobile è posto al primo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra. Il cancello su via G. Cesare consente l'accesso all'area cortilizia del fabbricato e da questa si raggiunge il portone dello stabile. La zona è servita da negozi, servizi ed infrastrutture pubbliche ed è possibile parcheggiare lungo via G. Cesare e nelle strade limitrofe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Giulio Cesare n. 4, piano Primo

## 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 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)



• \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)  
nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Attualmente l'intestazione catastale riporta i diritti di proprietà in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione testamentaria modificativa di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe presentate nel 2020. I due intestatari non hanno provveduto all'accettazione dell'eredità. L'atto di concessione del mutuo dell'anno 2008, riporta a garanzia del capitale mutuato l'immobile oggetto d'esecuzione per la quota di 8/12 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di 2/12 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed 1/12 ciascuno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nell'atto di pignoramento è stato riportato l'intero cespite mentre nella trascrizione del 18/11/2020 sono state sottoposte a pignoramento le quote di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari ad 1/6 ciascuno.

Il legale del Procedente ha comunicato nelle osservazioni alla bozza di perizia che è stata aperta la procedura esecutiva n° 339/2021 in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* succeduti a seguito di testamento a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per le quote di 1/4 cadauno. E' stata altresì richiesta la riunificazione delle due procedure. Pertanto la valutazione dell'immobile viene effettuare sull'intero compendio oggetto delle esecuzioni.

**CONFINI**

Via Giulio Cesare e corte comune (sub. 1) per tre lati.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,36 mq	135,07 mq	1,00	135,07 mq	2,95 m	Primo
Terrazza	22,53 mq	25,43 mq	0,35	10,17 mq	2,95 m	Primo
Loggia	22,58 mq	22,58 mq	0,25	5,65 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il progetto allegato alla Concessione edilizia n° 37 dell'anno 1979 e successiva variante del 19/2/1980 prevedeva, in adiacenza all'appartamento, la realizzazione di un "terrazzo" a livello delimitato da due pareti dello stesso alloggio e con due lati liberi protetti da una ringhiera.

Nello stato di fatto si riscontra che l'anzidetta superficie è stata trasformata in veranda, tramite la sostituzione della ringhiera con un parapetto in muratura e sovrastanti vetrate.

Nella determinazione della consistenza dell'immobile e specificamente nella indicazione del coefficiente relativo alla terrazza si è considerato per tale superficie proprio la destinazione a terrazza. Infatti la veranda non è stata inizialmente autorizzata e da ricerche eseguite presso gli uffici comunali non è stata rinvenuta alcuna istanza di condono. Pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rimuovendo le vetrate e quanto risulta difforme dall'atto autorizzativo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1993 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 468,68 Piano Primo
Dal 15/01/2005 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 468,68 Piano Primo
Dal 15/01/2005 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 468,68 Piano Primo
Dal 15/01/2005 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 468,68 Piano Primo
Dal 15/01/2005 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 468,68 Piano Primo
Dal 12/10/2010 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani

		Superficie catastale , mq Rendita € 468,68 Piano Primo
Dal 12/10/2010 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 400, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 468,68 Piano Primo

L'attuale intestazione catastale scaturisce dalla successione modificativa di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da quella di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per le quali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta che abbiano effettuato l'accettazione d'eredità.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	400	4		A2	2	5,5 vani	141 mq	468,68 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La situazione attuale dell'immobile non corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la trasformazione di una terrazza in ambiente chiuso.

## PATTI

L'immobile è attualmente occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto del 29/06/2020, registrato il 27/07/2020 all'Agenzia delle Entrate di Latina.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è normale; non si evidenziano difetti alcuni sul soffitto, né sui muri perimetrali esterni, né sulle tramezzature interne. In normali condizioni risultano in generale anche le varie rifiniture.

## PARTI COMUNI

Cortile condominiale (subalterno 1) comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato e scala di accesso (sub. 8) comune ai tre appartamenti ed al lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è ubicato al piano primo di un edificio che consta di quattro piani fuori terra e terrazzo di copertura. La struttura portante è in muratura a blocchi e solai di interpiano in latero cemento. Dal portone d'ingresso posto sulla facciata laterale prospiciente l'area cortilizia, si accede all'androne quindi ad una rampa scala con gradini rivestiti in marmo. Le pareti perimetrali esterne del fabbricato e quelle interne dell'appartamento, realizzate in laterizio, sono complete di intonaco civile e di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, completi di tapparelle avvolgibili mentre le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con marmettoni levigati 40x40, ad eccezione dei bagni dove la pavimentazione è in ceramica smaltata che riveste anche le pareti degli stessi bagni e della cucina. Il calpestio dei balconi è ricoperto da marmettoni, completato lungo il perimetro con un listone in marmo. La protezione verso l'esterno dei balconi è realizzata con ringhiere i cui montanti sono posti a sostegno di riquadri metallici realizzati con profilati metallici, all'interno dei quali sono posizionati pannelli in vetro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2020
- Scadenza contratto: 28/06/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 100,00

L'immobile è occupato dal 29 giugno 2020 dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di un contratto di locazione stipulato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto ha la durata di anni 4 (quattro) con rinnovo tacito per altri 4 anni.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1993 al 15/01/2005	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/01/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di Pino Addolorata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Latina	06/06/2007	22644	10771
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Latina	21/03/2007	89	605		
Dal 05/10/2015	**** Omissis ****	<b>Accettazione dell'eredità di Rocca Tranquillo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Palmieri Paolo	02/10/2015	144355	18596
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA LATINA	05/10/2015	19741	14464
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Successivamente al pignoramento sono state eseguite le seguenti due trascrizioni:

1) Successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata il 28/07/2020 e registrata a Latina al n° 248684, vol 88888, trascritta alla conservatoria il 14/08/2020, Reg. Gen. 16668, Reg. part. 11917;

2) Successione modificativa di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata il 4/08/2020 e registrata a Latina al n° 114, vol 9990, trascritta alla conservatoria il 21/10/2020, Reg. Gen. 21680, Reg. part. 14891.

Le successioni testamentarie sopra riportate trasferiscono, in parti uguali, le due quote di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (50%) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (50%) a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a APRILIA il 20/01/1983 (RCCSMN83A20A341X);

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a APRILIA il 13/09/1985 (RCCVLR85P13A341Z).

Non risulta a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* atti formali di accettazione dell'eredità

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE DILATINA aggiornate al 06/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 09/05/2008  
Reg. gen. 13075 - Reg. part. 2441  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Andrea Fontecchia  
Data: 05/05/2008  
N° repertorio: 12514  
N° raccolta: 9544
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 05/06/2017  
Reg. gen. 12506 - Reg. part. 1894  
Quota: 1/12  
Importo: € 265.059,12

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

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

Iscritto a Latina il 29/03/2018  
Reg. gen. 7592 - Reg. part. 1167  
Quota: 2/12

Importo: € 332.463,42

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

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca Giudiziale ex art. 22 DLGS n. 472/1997

Iscritto a Latina il 23/05/2018  
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 1957  
Quota: 1/12

Importo: € 5.000.000,00

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

Capitale: € 5.000.000,00

### Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione**

Trascritto a Latina il 06/06/2007  
Reg. gen. 22644 - Reg. part. 10771  
Quota: 1/2

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 27/03/2012  
Reg. gen. 6901 - Reg. part. 4808  
Quota: 8/12

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

- **Accettazione di eredità con beneficio d'inventario**

Trascritto a Latina il 05/10/2015  
Reg. gen. 19741 - Reg. part. 14464

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Latina il 14/08/2020  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 11917  
Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Latina il 21/10/2020  
Reg. gen. 21680 - Reg. part. 14891  
Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Trascritto a Latina il 18/11/2020  
Reg. gen. 24317 - Reg. part. 16796  
Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Latina il 02/12/2020  
Reg. gen. 25593 - Reg. part. 17806  
Quota: 4/12

• **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Latina il 21/12/2020  
Reg. gen. 27223 - Reg. part. 19020  
Quota: 1/2

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

Trascritto a Latina il 29/12/2021  
Reg. gen. 33394 - Reg. part. 25402  
Quota: 1/2

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2392 del 12/05/1980.

L'immobile ricade nel centro urbano in SOTTOZONA B3, SATURAZIONE E SOSTITUZIONE.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. indicano all'art. 13

-SOTTOZONA B3, SATURAZIONE E SOSTITUZIONE, riguarda le aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti, con altri di miglior livello architettonico e funzionale.

Nell'ambito della sottozona B3 verrà consentita un'altezza massima di ml 14,5 (4 piani) ed una densità di fabbricazione fondiaria massima di mc. 3,0 per mq di lotto.

Il P.T.P.R. regione Lazio approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, individua la zona ove è posto l'immobile come PIU "paesaggio degli insediamenti urbani" art 28 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. 37/79 del 22 settembre 1979 rilasciata dal SINDACO del COMUNE di APRILIA ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. 37/79/ BIS "VARIANTE" del 19 febbraio 1980 rilasciata dal SINDACO del COMUNE di APRILIA ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- 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.

Il grafico allegato alla Concessione in variante riguarda l'edificazione di un fabbricato composto da un piano terra ed ulteriori tre piani tipo, ognuno costituito da un singolo appartamento.

Parte della superficie degli alloggi è destinata a terrazzo con due pareti che affacciano all'esterno.

Come si evince dal calcolo del volume edificabile, riportato nell'elaborato grafico della concessione, tale superficie non è stata computata nella volumetria edificabile.

I due lati del terrazzo dovevano essere delimitati, come da progetto, solo da una ringhiera, mentre nello stato attuale detto ambiente risulta chiuso.

La ringhiera è stata sostituita con un parapetto in muratura sormontato da una vetrata a tutta altezza. L'intervento così eseguito trasforma il terrazzo in una veranda chiusa e quindi corrisponde ad una volumetria abusiva. Non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso per cui non si è in grado di ipotizzare l'applicabilità dei vari condoni succedutesi dalla data di costruzione dell'edificio. Ove l'abuso fosse successivo all'anno 2003 sarebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto, rimuovendo le vetrate. Ulteriore difformità tra lo stato attuale ed il grafico progettuale allegato alla concessione, riguarda la divisione interna dell'alloggio e la diversa lunghezza dei balconi.

Nel merito si rileva che non è variata la lunghezza del balcone sul prospetto principale su via G. Cesare, mentre i balconi posti sulle pareti laterali risultano di minore lunghezza.

In conseguenza di ciò risulta che i vari ambienti assumono una diversa conformazione, incidendo anche sulla posizione delle aperture in facciata sia relativamente alle porta-finestre che alle finestre.

E' stata infatti chiusa una porta-finestra sulla parete Nord, trasformata una porta-finestra in finestra e aperta una nuova finestra sulla parete SUD.

Per la regolarizzazione di queste difformità riscontrate occorre presentare una C.I.L.A. in sanatoria.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduttrice dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica, né sul contratto di affitto registrato sono riportati gli estremi di deposito presso la regione Lazio. Pertanto è stato incaricato, per la sua redazione, un tecnico abilitato al rilascio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta che sia stato costituito un condominio.



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Giulio Cesare n. 4, piano Primo

Appartamento di civile abitazione ubicato nella zona centrale del Comune di Aprilia, al civico n. 4 di via Giulio Cesare. L'immobile è posto al primo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra. Il cancello su via G. Cesare consente l'accesso all'area cortilizia del fabbricato e da questa si raggiunge il portone dello stabile. La zona è servita da negozi, servizi ed infrastrutture pubbliche ed è possibile parcheggiare lungo via G. Cesare e nelle strade limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 400, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 220.299,40

Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato in base ai seguenti fattori. Ubicazione, caratteristiche ed accessibilità della zona, stato di manutenzione e conservazione, dati metrici e situazione di domanda ed offerta del mercato.

Sono state inoltre effettuate ricerche presso agenzie di intermediazione immobiliare e siti internet. Altri valori presi a riferimento sono quelli riportati nelle valutazioni dell'O.M.I. relativi al primo semestre 2021. Codice zona B1 Microzona 1, zona centrale di Aprilia. Detti valori per abitazioni di tipo civile e stato di manutenzione normale variano da 1.400,00 €/mq a 1600,00 €/mq. Per il calcolo del valore normale unitario si sono seguite le indicazioni dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che riporta la seguente formula:

$$Vnu = Vmin + (Vmax - Vmin) \times K$$

dove  $K = (K1 + 3 K2) / 4$ .

K1 = 0 per taglio di superficie compreso oltre i 150 mq;

K2 = 0,4 per livello di piano (primo).

Dall'utilizzo dei suddetti valori e coefficienti correttivi, scaturisce un valore unitario pari a: 1.460,00 €/mq. Detto valore è stato confrontato con quelli riportati nelle offerte di vendita delle agenzie di intermediazione immobiliari per appartamenti simili posti in zone limitrofe che, pur nel particolare momento di crisi del settore con una notevole offerta nel mercato libero, sono risultati sostanzialmente equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Giulio Cesare n. 4, piano Primo	150,89 mq	1.460,00 €/mq	€ 220.299,40	100,00%	€ 220.299,40
				Valore di stima:	€ 220.299,40

Valore di stima: € 220.299,40

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Minore appetibilità vendita all'asta	5,50	%
Arrotondamento	182,93	€

**Valore finale di stima: € 198.000,00**

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.

Gaeta, li 07/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Nitto Erasmo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica dell'immobile
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria appartamento
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato attuale dell'immobile
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione a Costruire del 22/09/1979
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Variante concessione del 19/02/1980
- ✓ N° 8 Altri allegati - Grafico variante
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Mappa Google
- ✓ N° 12 Altri allegati - tre verbali di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica con 31 immagini
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestazioni ricezione perizia

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Giulio Cesare n. 4, piano Primo  
 Appartamento di civile abitazione ubicato nella zona centrale del Comune di Aprilia, al civico n. 4 di via Giulio Cesare. L'immobile è posto al primo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra. Il cancello su via G. Cesare consente l'accesso all'area cortilizia del fabbricato e da questa si raggiunge il portone dello stabile. La zona è servita da negozi, servizi ed infrastrutture pubbliche ed è possibile parcheggiare lungo via G. Cesare e nelle strade limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 400, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)  
 Destinazione urbanistica: Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2392 del 12/05/1980. L'immobile ricade nel centro urbano in SOTTOZONA B3, SATURAZIONE E SOSTITUZIONE. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. indicano all'art. 13 -SOTTOZONA B3, SATURAZIONE E SOSTITUZIONE, riguarda le aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti, con altri di miglior livello architettonico e funzionale. Nell'ambito della sottozona B3 verrà consentita un'altezza massima di ml 14,5 (4 piani) ed una densità di fabbricazione fondiaria massima di mc. 3,0 per mq di lotto. Il P.T.P.R. regione Lazio approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, individua la zona ove è posto l'immobile come PIU "paesaggio degli insediamenti urbani" art 28 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 198.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Giulio Cesare n. 4, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 400, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	150,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento è normale; non si evidenziano difetti alcuni sul soffitto, né sui muri perimetrali esterni, né sulle tramezzature interne. In normali condizioni risultano in generale anche le varie rifiniture.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione ubicato nella zona centrale del Comune di Aprilia, al civico n. 4 di via Giulio Cesare. L'immobile è posto al primo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra. Il cancello su via G. Cesare consente l'accesso all'area cortilizia del fabbricato e da questa si raggiunge il portone dello stabile. La zona è servita da negozi, servizi ed infrastrutture pubbliche ed è possibile parcheggiare lungo via G. Cesare e nelle strade limitrofe.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 09/05/2008  
Reg. gen. 13075 - Reg. part. 2441  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Andrea Fontecchia  
Data: 05/05/2008  
N° repertorio: 12514  
N° raccolta: 9544
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 05/06/2017  
Reg. gen. 12506 - Reg. part. 1894  
Quota: 1/12  
Importo: € 265.059,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 29/03/2018  
Reg. gen. 7592 - Reg. part. 1167  
Quota: 2/12  
Importo: € 332.463,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca Giudiziale ex art. 22 DLGS n. 472/1997  
Iscritto a Latina il 23/05/2018  
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 1957  
Quota: 1/12  
Importo: € 5.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 5.000.000,00
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 27/03/2012  
Reg. gen. 6901 - Reg. part. 4808  
Quota: 8/12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2020  
Reg. gen. 24317 - Reg. part. 16796  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



