

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Siano Maria Gabriella, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico	4
Stima / Formazione lotti	15
Elenco allegati	17
Riepilogo bando d'asta	18
Schema riassuntivo	19
Formalita da cancellare	20



INCARICO

All'udienza del 29/11/2020, il sottoscritto Arch. Siano Maria Gabriella, con studio in Viale XXI aprile, 53- 04100 - Latina (LT), email archmariagabriellasiano@virgilio.it, PEC mariagabriella.siano@archiworldpec.it, Tel. 338 8596377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Trigno, 24
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Trigno, 24

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile di cui al bene N.° 1, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 1, consiste in una villetta unifamiliare a due piani fuori terra. La villetta è composta da cinque camere, cucina e un bagno, con portico di accesso e un locale inizialmente destinato a locale caldaia, ampliato successivamente rispetto all'immobile principale, posto in aderenza al lato NE, nel quale è stato ricavato un bagno e una camera al piano terra; una camera, un bagno ed un disimpegno al piano primo. La villetta ha accesso da una corte, la quale è composta da una parte pavimentata, che funge anche da parcheggio, e da una parte a giardino. L'immobile è stato costruito in una zona caratterizzata da edilizia spontanea, edificata tra gli anni '70 e '80. In particolare, la zona si trova a S-O rispetto alla S.S. 148 e dista circa km 7,0 dal centro di Aprilia. La zona risulta dunque priva di servizi e attività commerciali. Dal punto di vista urbanistico la zona è stata inserita nel piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne" del Comune di Aprilia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile di cui al bene N.° 2, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 5, consiste in un locale adibito a magazzino e deposito, con corpo di fabbrica autonomo rispetto al bene N.° 1, al quale si accede tramite la medesima corte.

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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Trigno, 24
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Trigno, 24



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si è provveduto ad integrare la documentazione con l'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si è provveduto ad integrare la documentazione con l'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

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)

L'esecutato risulta celibe



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Il lotto confina a S-E con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** a N-O con proprietà **** Omissis **** e ad Ovest con via Trigno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Il lotto confina a S-E con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** a N-O con proprietà **** Omissis **** e ad Ovest con via Trigno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	161,00 mq	193,40 mq	1,00	193,40 mq	2,80 m	Terra
Villino	28,80 mq	33,30 mq	1,00	33,30 mq	2,80 m	Primo
Veranda	44,90 mq	44,90 mq	0,40	17,96 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	161,00 mq	161,00 mq	0,10	16,11 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				260,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,80 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	35,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1993 al 29/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 299, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 vani Piano T-1
Dal 29/05/2003 al 08/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 299, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 883,14 Piano T-1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1993 al 29/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 299, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 35.00 mq Rendita € 99,42 Piano T
Dal 29/05/2003 al 08/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 299, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 35.00 mq Rendita € 99,42 Piano T



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	136	299	1		A7	1	9,5 vani	202 mq	883,14 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto il locale accessorio destinato a locale tecnico posto sul retro dell'immobile è stato successivamente ampliato, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, del quale si ipotizza la demolizione affinché anche la domanda di sanatoria sia regolare.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	136	299	5		C2	1	35mq	46 mq	99,42 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile di cui al bene N.°1, costruito negli anni '80, è in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile di cui al bene N.°2, costruito negli anni '80, si trova in uno stato conservativo appena sufficiente.



PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Il corpo di fabbrica nel quale è posto l'immobile N.° 2 è in costituito da un corpo di fabbrica in aderenza con un'immobile della proprietà confinante (part. 299 sub 4) ma i due immobili non sono fra loro comunicanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Si rileva l'esistenza di servitù passiva di mantenimento della fossa settica per lo scarico delle acque bianche e nere, collocata nella corte annessa ai beni eseguiti, nonché di attraversamento dei relativi impianti di scarico, servitù costituita in favore del fabbricato (foglio 136, part. 299 sub 4 - 8 - 9) di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Si rileva l'esistenza di servitù passiva di mantenimento della fossa settica per lo scarico delle acque bianche e nere, collocata nella corte annessa ai beni eseguiti, nonché di attraversamento dei relativi impianti di scarico, servitù costituita in favore del fabbricato (foglio 136, part. 299 sub 4 - 8 - 9) di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile di cui al bene N.°1 consiste in una villetta su due livelli: piano terra e piano primo. L'immobile è composto da cinque camere, cucina e un bagno, con portico di accesso e locale accessorio retrostante al piano terra, per una superficie totale utile di circa mq 160,00; una camera, un bagno ed un disimpegno al piano primo, per una superficie utile totale di circa mq 29,00.

La pavimentazione nelle camere e nella cucina è composta da mattonelle in monocottura, mentre il rivestimento della muratura interna è in pittura spatolato; i bagni hanno sia la pavimentazione che il rivestimento in mattonelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetrocamera, mentre gli infissi interni sono in legno, all'inglese.

La struttura portante prevalente è mista con blocchetti di tufo, il solaio è in laterocemento mentre la copertura è piana con sporgenze, che vanno a costituire il portico antistante l'ingresso, in tegole.

L'immobile è dotato di allaccio alla rete elettrica, con impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, mentre è privo di allaccio alla rete fognaria, lo scarico delle acque bianche e nere avviene mediante una fossa settica. L'impianto termico è del tipo centralizzato, con una caldaia che serve i termosifoni e che produce anche l'acqua calda sanitaria; inoltre vi sono 3 condizionatori a pompa di calore tipo split da BTU 18.000,00, una stufa a pellet da kWth 22,00 e un camino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24



L'immobile identificato come bene N.° 2 consiste in un magazzino monolocale dalla pianta quadrata, con superficie utile di circa mq 29,00 ed un'altezza di ml 3,00.

La struttura portante è in blocchetti di tufo, con solaio in laterocemento. Sono presenti impianto elettrico ed idrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dalla compagna, dai due figli minorenni e dai genitori dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1993 al 29/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Vincenzo	28/06/1993	77468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/06/1993		8263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	19/07/1993	249			
Dal 29/05/2003 al 08/10/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Nasoni	29/05/2003	39598	3708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	03/06/2003	15941	9871		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	13/06/2003	3085	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1993 al 29/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Vincenzo	28/06/1993	77468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/06/1993		8263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	19/07/1993	249	
Dal 29/05/2003 al 08/10/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Nasoni	29/05/2003	39598	3708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/06/2003	15941	9871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	13/06/2003	3085	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 03/06/2003
Reg. gen. 15942 - Reg. part. 3492
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 184.000,00
Rogante: Notaio Umberto Nasoni
N° repertorio: 39599
- **Ipoteca legale** derivante da Servizio riscossione tributi
Iscritto a Latina il 13/07/2005
Reg. gen. 22721 - Reg. part. 6781
Importo: € 5.192,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.596,00
Note: L'iscrizione N. 22721/6781 del 13/07/2005 ipoteca legale nascente da atto del 05/07/2005 repertorio 30628 a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA contro CAVACECE MICHELE è relatina solo alla p.lla 299 sub 5.
- **Ipoteca conc amministrativa riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Latina il 04/04/2016
Reg. gen. 4582 - Reg. part. 635
Importo: € 51.457,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.728,00



Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/10/2020
Reg. gen. 20928 - Reg. part. 14388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del verbale di pignoramento di immobili e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 35,00 per ogni formalità da cancellare e € 294,00 per la cancellazione del pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 03/06/2003
Reg. gen. 15942 - Reg. part. 3492
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 184.000,00
Rogante: Notaio Umberto Nasoni
N° repertorio: 39599
- **Ipoteca legale** derivante da Servizio riscossione tributi
Iscritto a Latina il 13/07/2005
Reg. gen. 22721 - Reg. part. 6781
Importo: € 5.192,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.596,00
Note: L'iscrizione N. 22721/6781 del 13/07/2005 ipoteca legale nascente da atto del 05/07/2005 repertorio 30628 a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA contro CAVACECE MICHELE è relatina solo alla p.lla 299 sub 5.
- **Ipoteca conc amministrativa riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Latina il 04/04/2016
Reg. gen. 4582 - Reg. part. 635
Importo: € 51.457,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.728,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 14/10/2020
Reg. gen. 20928 - Reg. part. 14388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del verbale di pignoramento di immobili e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 35,00 per ogni formalità da cancellare e € 294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

I beni ricaduti nel pignoramento sono ubicati nel terreno identificato alla p.lla 299, foglio 136 del Comune di Aprilia, che rientra del piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne"; non risultano imposti vincoli specifici.

I beni sono oggetto di domanda di condono edilizio redatta ai sensi della legge n° 47/1985 con istanza col numero di protocollo n° 4356 del 27/03/1986, tuttavia la concessione edilizia in sanatoria non è stata ad oggi rilasciata dal Comune di Aprilia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

I beni ricaduti nel pignoramento sono ubicati nel terreno identificato come p.lla 299 foglio 136 del Comune di Aprilia, che rientra del piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne"; non risultano imposti vincoli specifici.

I beni sono oggetto di domanda di condono edilizio redatta ai sensi della legge n° 47/1985 con domanda di protocollo n° 4356 del 27/03/1986, tuttavia la concessione edilizia in sanatoria non è stata ad oggi rilasciata dal Comune di Aprilia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

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.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile ricaduto nel pignoramento è oggetto di domanda di condono edilizio redatta ai sensi della legge n° 47/1985 con domanda di protocollo n° 4356 del 27/03/1986.

In data 20/03/1989 il Comune di Aprilia ha inviato una richiesta di integrazione di documentazione per la definizione della pratica di condono edilizio.

Successivamente, in data 23/05/2003 il Comune di Aprilia ha reiterato la richiesta di cui sopra.

Da indagini svolte presso l'ufficio condono del Comune di Aprilia non risulta effettuata nessuna integrazione volta alla definizione della pratica di condono per l'eventuale rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Da un esame della documentazione disponibile presso gli uffici del Comune di Aprilia, nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria in quanto l'oblazione a suo tempo versata sembrerebbe congrua. Per la quantificazione degli oneri accessori, da definire con l'integrazione della pratica stessa, si può ipotizzare un importo pari ad € 15.000,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile ricaduto nel pignoramento è oggetto di domanda di condono edilizio redatta ai sensi della legge n° 47/1985 con domanda di protocollo n° 4356 del 27/03/1986.



In data 20/03/1989 il Comune di Aprilia ha inviato una richiesta di integrazione di documentazione per la definizione della pratica di condono edilizio.

Successivamente, in data 23/05/2003 il Comune di Aprilia ha reiterato la richiesta di cui sopra.

Da indagini svolte presso l'ufficio condono del Comune di Aprilia non risulta effettuata nessuna integrazione volta alla definizione della pratica di condono per eventuale rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Da un esame della documentazione disponibile presso gli uffici del Comune di Aprilia, nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria in quanto l'oblazione a suo tempo versata sembrerebbe congrua, tranne che per l'ampliamento del locale caldaia realizzato sul retro dell'abitazione per il quale si ipotizza la demolizione per riportare lo stato dei luoghi alla situazione conforme alla domanda di sanatoria quantificandolo come spesa in € 4.000,00. Per la quantificazione degli oneri concessori, da definire con l'integrazione della pratica stessa, si può ipotizzare un importo complessivo per entrambi i beni pari ad € 15.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Trigno, 24
L'immobile di cui al bene N.° 1, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 1, consiste in una villetta unifamiliare a due piani fuori terra. La villetta è composta da cinque camere, cucina e un bagno, con portico di accesso e un locale inizialmente destinato a locale caldaia, ampliato successivamente rispetto all'immobile principale, posto in aderenza al lato N-E, nel quale è stato ricavato un bagno e una camera al piano terra; una camera, un bagno ed un disimpegno al piano primo. La villetta ha accesso da una corte, la quale è composta da una parte pavimentata, che funge anche da parcheggio, e da una parte a giardino. L'immobile è stato costruito in una zona caratterizzata da edilizia spontanea, edificata tra gli anni '70 e '80. In



particolare, la zona si trova a S-O rispetto alla S.S. 148 e dista circa km 7,0 dal centro di Aprilia. La zona risulta dunque priva di servizi e attività commerciali. Dal punto di vista urbanistico la zona è stata inserita nel piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne" del Comune di Aprilia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 299, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 260.770,00

Per rendere conforme il Bene N.1 alla domanda di condono presentata e corrispondente anche alla planimetria catastale agli atti, si rende necessario l'abbattimento di parte del manufatto posto nella parte posteriore della villetta nel quale è stato realizzato un bagno e una camera, realizzati successivamente rispetto all'edificio principale, e non conteggiato come superficie nella domanda di condono; i costi di abbattimento di tale manufatto sono quantificabili in € 4.000,00.

Per la regolarizzazione degli oneri concessori e la redazione della pratica edilizia per l'ottenimento della concessione in sanatoria si può ipotizzare un costo pari ad € 20.000,00

Tali importi vanno sottratti al valore stimato dell'immobile, per cui il valore finale risulta essere pari a € 236.770,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Trigno, 24

L'immobile di cui al bene N.° 2, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 5, consiste in un locale adibito a magazzino e deposito, con corpo di fabbrica autonomo rispetto al bene N.° 1, al quale si accede tramite la medesima corte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 299, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.500,00

Il Bene N.2 appare conforme alla domanda di condono presentata e corrispondente anche alla planimetria catastale agli atti.

I costi da sostenere per la regolarizzazione degli oneri concessori e la redazione della pratica edilizia per l'ottenimento della concessione in sanatoria sono stati già computati sul valore del Bene N.1 essendo la pratica di condono relativa ad entrambi i beni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Trigno, 24	260,77 mq	1.000,00 €/mq	€ 260.770,00	100,00%	€ 260.770,00
Bene N° 2 - Magazzino Aprilia (LT) - Via Trigno, 24	35,00 mq	500,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 278.270,00
Importo presunto oneri concessori					€ 15.000,00
Importo definizione pratica edilizia					€ 5.000,00
Importo demolizione ampliamento					€ 4.000,00
Valore finale di stima					€ 254.270,00
Valore finale arrotondato					€ 254.000,00

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.



Latina, li 20/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Siano Maria Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di compravendita notaio Nasoni del 29/05/2003
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa foglio 139 part. 299
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale part. 299 sub 1 e sub 5
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile e soggetto - visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Domanda di condono edilizio
- ✓ N° 7 Google maps - Inquadramento Google maps
- ✓ N° 8 Foto - Foto interne ed esterne



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Aprilia (LT) - Via Trigno, 24
L'immobile di cui al bene N.° 1, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 1, consiste in una villetta unifamiliare a due piani fuori terra. La villetta è composta da cinque camere, cucina e un bagno, con portico di accesso e un locale inizialmente destinato a locale caldaia, ampliato successivamente rispetto all'immobile principale, posto in aderenza al lato NE, nel quale è stato ricavato un bagno e una camera al piano terra; una camera, un bagno ed un disimpegno al piano primo. La villetta ha accesso da una corte, la quale è composta da una parte pavimentata, che funge anche da parcheggio, e da una parte a giardino. L'immobile è stato costruito in una zona caratterizzata da edilizia spontanea, edificata tra gli anni '70 e '80. In particolare, la zona si trova a SO rispetto alla SS 148 e dista circa km 7,0 dal centro di Aprilia. La zona risulta dunque priva di servizi e attività commerciali. Dal punto di vista urbanistico la zona è stata inserita nel piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne" del Comune di Aprilia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 299, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni ricaduti nel pignoramento sono ubicati nel terreno identificato alla p.lla 299, foglio 136 del Comune di Aprilia, che rientra del piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne"; non risultano imposti vincoli specifici. I beni sono oggetto di domanda di condono edilizio redatta ai sensi della legge n° 47/1985 con istanza col numero di protocollo n° 4356 del 27/03/1986, tuttavia la concessione edilizia in sanatoria non è stata ad oggi rilasciata dal Comune di Aprilia.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato ad Aprilia (LT) - Via Trigno, 24
L'immobile di cui al bene N.° 2, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 5, consiste in un locale adibito a magazzino e deposito, con corpo di fabbrica autonomo rispetto al bene N.° 1, al quale si accede tramite la medesima corte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 299, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni ricaduti nel pignoramento sono ubicati nel terreno identificato come p.lla 299 foglio 136 del Comune di Aprilia, che rientra del piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne"; non risultano imposti vincoli specifici. I beni sono oggetto di domanda di condono edilizio redatta ai sensi della legge n° 47/1985 con domanda di protocollo n° 4356 del 27/03/1986, tuttavia la concessione edilizia in sanatoria non è stata ad oggi rilasciata dal Comune di Aprilia.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Trigno, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 299, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	260,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile di cui al bene N.°1, costruito negli anni '80, è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile di cui al bene N.° 1, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 1, consiste in una villetta unifamiliare a due piani fuori terra. La villetta è composta da cinque camere, cucina e un bagno, con portico di accesso e un locale inizialmente destinato a locale caldaia, ampliato successivamente rispetto all'immobile principale, posto in aderenza al lato NE, nel quale è stato ricavato un bagno e una camera al piano terra; una camera, un bagno ed un disimpegno al piano primo. La villetta ha accesso da una corte, la quale è composta da una parte pavimentata, che funge anche da parcheggio, e da una parte a giardino. L'immobile è stato costruito in una zona caratterizzata da edilizia spontanea, edificata tra gli anni '70 e '80. In particolare, la zona si trova a SO rispetto alla SS 148 e dista circa km 7,0 dal centro di Aprilia. La zona risulta dunque priva di servizi e attività commerciali. Dal punto di vista urbanistico la zona è stata inserita nel piano di recupero "Variante speciale per recupero dei nuclei abusivi sistema 9 - Campo di Carne" del Comune di Aprilia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Trigno, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 299, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile di cui al bene N.°2, costruito negli anni '80, si trova in uno stato conservativo appena sufficiente.		
Descrizione:	L'immobile di cui al bene N.° 2, distinto al N.C.E.U. di Aprilia al foglio 136, part. 299 sub 5, consiste in un locale adibito a magazzino e deposito, con corpo di fabbrica autonomo rispetto al bene N.° 1, al quale si accede tramite la medesima corte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/10/2020
Reg. gen. 20928 - Reg. part. 14388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA TRIGNO, 24

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/10/2020
Reg. gen. 20928 - Reg. part. 14388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

