

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Simone Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: DE SIMONE MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 223c8135370e60a840fb168c7e735c6f



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
ELENCO ALLEGATI.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.275,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Ing. De Simone Massimo, con studio in Via G. Reni, 5 - 04100 - Latina (LT), email massimodesimone@libero.it, PEC massimo.desimone@ingpec.eu, Tel. 0773 695 169, Fax 0773 695 169, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 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 Esino, 17, piano T (Coord. Geografiche: 41.5470 N; 12.6770 E)

Trattasi di un appartamento monofamiliare sito nel Comune di Aprilia (LT) nella frazione Genio Civile a circa 6 km dal centro del comune e a circa 2 km dalla SS.148 Pontina della superficie utile di 33 mq circa (superficie lorda di 38 mq circa), con annessa cantina (superficie lorda di 20 mq circa), locale di deposito (superficie lorda di 14 mq circa) e corte di pertinenza di 1.030 mq circa. Si sono riscontrate difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato di fatto.

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.

E' stato effettuato primo accesso in sito in data 26.06.2024 unitamente al Custode Giudiziario (Allegato 1). Era presente il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di Amministratore della società esecutata il quale esibiva contratto di locazione dei beni pignorati redatto in data 01.04.2017 e registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina il 27.03.2017 al n.2872 serie 3T (Allegato 2). L'immobile era abitato dal locatario attuale sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presene sul posto e che permetteva la visita ai beni.

Procedo quindi all'inizio delle operazioni peritali, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando le dovute misurazioni metriche e relativa documentazione fotografica e rimandando il completamento delle operazioni al sopralluogo del 02.07.2024 (Allegato 3).

Sono stati altresì effettuati accessi presso gli uffici di edilizia privata e condono del Comune di Aprilia e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina per l'acquisizione della necessaria documentazione ipocatastale necessaria.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Esino, 17, piano T.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c prodotta dalla parte procedente risulta completa e composta da certificato notarile del 19.09.2023 del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutata per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina del 14.02.2017, Rep. 153, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Latina in data 08.03.2017 al Reg.Part.3886 e Reg.Gen.5499. (Allegato 9).

Si allega altresì visura camerale storica della società esecutata al 28.05.2024 (Allegato 4).

### CONFINI

I confini sono di seguito elencati:

Nord: P.402;  
Est: P.360;  
Sud: P.404;  
Ovest: P.1058.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,40 m	T
Cantina	15,00 mq	20,00 mq	0,6	12,00 mq	2,90 m	T
Locale di deposito	11,00 mq	14,00 mq	0,6	8,40 mq	2,60 m	T
Corte di pertinenza	1040,00 mq	1040,00 mq	0,04	41,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva: 100,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2005 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5, Superficie catastale 57 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato 997,764,765
Dal 07/04/2005 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato 997,764,765
Dal 14/02/2017 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 403, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato 997,764,765

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'appartamento in oggetto censito al NCEU del Comune di Aprilia al F.136, P.403 sub.1 risulta graffato e pertanto costituente unico compendio con il locale deposito censito al NCEU al F.136 P. 997 sub.1, con la cantina censita al NCEU al F.136 P.764 sub.1 e con il terreno di pertinenza NCEU F.136 P.765 sub.1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	403	1		A3	3	5,5 vani	57 mq	340,86 €	T	997/1,764/1,765/1



### **Corrispondenza catastale**

L'appartamento in oggetto censito al NCEU del Comune di Aprilia al F.136, P.403 sub.1 risulta graffato e pertanto costituente unico compendio con la cantina censita al NCEU al F.136 P.764 sub.1, con il locale deposito censito al NCEU al F.136 P. 997 sub.1 e con la corte di pertinenza al NCEU F.136 P.765 sub.1.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale aggiornata (Allegato 5), la planimetria catastale (Allegato 6), l'estratto di mappa (Allegato 7) e l'elaborato planimetrico (Allegato 8).

Sussiste sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali relativi alle domande di condono.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto; si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

Si precisa altresì che il locale deposito (NCEU F.136 P. 997 sub.1) risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento a cui è graffato (NCEU F.136, P.403 sub.1) come anche nel relativo elaborato planimetrico ma non risulta rappresentato nell'estratto di mappa.

### **PATTI**

---

Sui beni oggetto di pignoramento sussiste contratto di locazione redatto in data 01.04.2017 e registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina il 27.03.2017 al n.2872 serie 3T (Allegato 2). Il contratto de quo ha una durata temporale ordinaria pari a 4+4 anni, con scadenza il 31.03.2025. Il custode ha intimato alle parti del contratto formale diniego di rinnovo alla scadenza dello stesso (Allegato 1).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato di conservazione è da considerarsi scarso e/o fatiscente con impiantistica inesistente e/o obsoleta.

### **PARTI COMUNI**

---

Non esistono parti comuni al compendio immobiliare.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il compendio è costituito da 4 beni immobiliari graffati.

Appartamento:

- Descrizione, consistenza e disposizione: trattasi di un appartamento monofamiliare ad un piano fuori

terra della superficie utile di 33 mq circa (superficie lorda di 38 mq circa).

Il bene è stato ampliato senza autorizzazione e lo stato di fatto interno prevede un unico ambiente. Pertanto dovranno essere ricostituiti la conformazione esterna e i tramezzi interni così come previsto negli elaborati progettuali della sanatoria e nella planimetria catastale. A tal proposito si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

- Struttura: in legno.
- Copertura: inclinata a due falde.
- Altezza interna media: 2,80 mt circa con controsoffittatura a 2,40 mt circa.
- Pavimentazione interna: in cotto dim. 30x30 cm.
- Infissi: in legno con persiane.
- Impianti: assenti e/o fatiscenti. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico si precisa che nella corte di pertinenza è presente un pozzo che serve altre strutture abusive presenti sul terreno. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere la zona non risulta essere servita da fognatura comunale e nella corte non è stata rinvenuta fossa biologica, pertanto è da ipotizzarsi che avvenga a dispersione nel terreno circostante.

Cantina:

- Descrizione e consistenza: trattasi di struttura ad un piano fuori terra della superficie utile di mq 15 circa (superficie lorda di 20 mq circa).
- Struttura: blocchi di tufo.
- Copertura: piana.
- Altezza interna media: 2,90 mt. circa.
- Pavimentazione interna: mancante.

Locale deposito:

- Descrizione e consistenza: trattasi di struttura ad un piano fuori terra della superficie utile di mq 11 circa (superficie lorda di 14 mq circa).
- Struttura: blocchetti di cemento.
- Copertura: piana.
- Altezza interna media: 2,80 mt. circa.

Corte di pertinenza:

- Trattasi di corte di pertinenza recintato in parte pavimentato e in parte a giardino.

Lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi scarso e/o fatiscente.

Sono state riscontrate diverse difformità urbanistiche, con presenza all'interno della corte di diverse strutture non autorizzate per cui si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risultava occupato e abitato dal conduttore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme alla di lui moglie in virtù di contratto di locazione redatto in data 01.04.2017 registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina il 27.03.2017 al n.2872 serie 3T che prevede una durata temporale ordinaria pari a 4+4 anni con scadenza il 31.03.2025 (Allegato 2).

Il custode ha intimato alle parti del contratto formale diniego di rinnovo alla scadenza dello stesso (Allegato 1).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1975 al 07/04/2005	*** Omissis ***	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Varcasia di Roma	07/04/1975	88084	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	26/04/1975	5195	4594
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 07/04/2005 al 14/02/2017	*** Omissis ***	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Stefano Sammartano di Nettuno	07/04/2005	13722	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	14/04/2005	11192	5826
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 14/02/2017	*** Omissis ***	<b>Decreto di Trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Latina	14/02/2017	153	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	08/03/2017	5499	3886
		<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 attualmente invariata.

Si allega Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina del 14.02.2017 (Allegato 9), Atto di compravendita not. Sammartano del 07.04.2005 (Allegato 10) e Atto di compravendita not. Varcasia del 07.04.1975 del terreno sul quale è stato realizzato il compendio oggetto di pignoramento (Allegato 11).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 13/07/2023  
Reg. gen. 19012 - Reg. part. 2013  
Importo: € 36.299,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.501,46  
N° repertorio: 1876/2023

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 19/09/2023  
Reg. gen. 24427 - Reg. part. 18278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si allega l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornata al 29/05/2024 dalla quale si evince che non risultano pubblicate altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (Allegato 12).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona E2 agricola vincolata del P.R.G. del Comune di Aprilia.

Riguardo al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade: Tav. A: sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani. Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR. Tav. C: Tessuto urbano. Tav. D: Aree urbanizzate.

Il bene non ricade nell'ambito del PAI.



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.

Per il compendio pignorato risultano agli atti comunali:

- domanda di condono ai sensi della L.47/85 prot.1127 del 15.02.1986 (Allegato 13);
- domanda di condono ai sensi della L.724/94 prot.10520 del 06.03.1995 (Allegato 14);
- integrazione domande di condono prot.10978 del 10.03.2005 con allegato elaborato progettuale (Allegato 15).

Tali domande di condono con oneri concessori versati appaiono suscettibili di concessione in sanatoria.

Dall'esame delle tavole di progetto allegato nell'integrazione risultano rappresentati n.3 beni:

- 1) Appartamento: lo stato di fatto di tale bene presenta ampliamenti non presenti nelle domande di condono e non sanabili verso lati Nord Est Nord Ovest per una superficie di circa 40 mq e pertanto da demolire.
- 2) Cantina: lo stato di fatto dal punto di vista planovolumetrico risulta sostanzialmente conforme alle domande di condono, tranne che la chiusura di due aperture che dovranno essere ripristinate o in alternativa potrà essere presentata pratica di CILA tardiva.
- 3) Locale deposito: lo stato di fatto dal punto di vista planovolumetrico risulta sostanzialmente conforme alle domande di condono, tranne che l'apertura di un varco di entrata al posto di una piccola finestra che dovrà essere ripristinato o in alternativa potrà essere presentata pratica di CILA tardiva anche unitamente alla regolarizzazione del bene 2).

All'interno della corte sono state altresì realizzate diverse strutture non autorizzate e non sanabili così come di seguito rappresentate, che dovranno essere demolite:

- 4) Struttura in blocchetti di cemento adibita ad abitazione residenziale della superficie di circa mq 170 (circa 500 mc) con annesse tettoie alla distanza di circa 1 metro lato Est dall'appartamento di cui al punto 1).
- 5) Struttura formata da pareti in blocchetti di cemento che dovranno essere demolite, priva di copertura.
- 6) Strutture a tettoria in blocchetti di cemento della superficie di circa 12 mq con forno in muratura adiacente la struttura di cui al punto 2), che dovranno essere demolite.
- 7) Struttura in lamiera della superficie di mq 3 circa adiacente alla struttura 3); tale struttura risulta facilmente removibile e non ancorata stabilmente al suolo e pertanto non necessitante di autorizzazione.

Il tutto come meglio rappresentato nella rappresentazione grafica in allegato (Allegato 16).

Il costo stimato per la regolarizzazione del compendio pignorato comprensivo di demolizioni e ripristino della conformazione dei beni rispetto agli elaborati progettuali sarà detratto dal valore di stima.

La situazione catastale risulta sostanzialmente conforme agli elaborati progettuali del condono.

Si evidenzia infine che nel fascicolo non è stata rinvenuta l'autorizzazione di abitabilità.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In allegato al contratto di locazione è stato rinvenuto attestato di prestazione energetica APE scaduto in data 31.12.2018.

Pertanto lo scrivente ha predisposto nuovo attestato di prestazione energetica APE relativo all'appartamento NCEU F.136, P.403 sub.1 (Allegato 17) non depositato all'Ufficio di competenza della Regione Lazio in quanto la situazione di fatto dell'involucro esterno dell'immobile secondo cui è stato predisposto l'APE risulta notevolmente difforme dallo stato concessorio, mentre il locale deposito NCEU F.136 P. 997 sub.1 e la cantina NCEU F.136 P.764 sub.1 ai sensi della normativa vigente in materia non necessitano di APE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene: caratteristiche costruttive, finiture, ubicazione, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, andamento del mercato immobiliare attuale e situazione della domanda e dell'offerta con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive simili aventi pari destinazione, nonché dalla sensibilità ed esperienza conoscitiva dello scrivente Esperto. 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. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito [astegiustiziarie.it](http://astegiustiziarie.it).

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Esino, 17, piano T  
 Trattasi di un appartamento monofamiliare sito nel Comune di Aprilia (LT) nella frazione Genio Civile a circa 6 km dal centro del comune e a circa 2 km dalla SS.148 Pontina della superficie utile di 33 mq circa (superficie lorda di 38 mq circa), con annessa cantina (superficie lorda di 20 mq circa), locale di deposito (superficie lorda di 14 mq circa) e corte di pertinenza di 1.030 mq circa. Si sono riscontrate difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato di fatto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 403, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 997/1,764/1,765/1.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
 Valore di stima del bene: € 90.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Esino, 17, piano T	100,00 mq	900,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

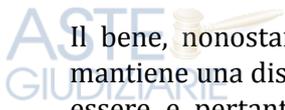
Valore di stima: € 90.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di demolizione e di ripristino regolarizzazione urbanistica	25,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore di stima deprezzato: € 58.500,00.





Il bene, nonostante le opere abusive presenti al momento non oggetto di Ordine di demolizione, mantiene una discreta appetibilità sul mercato locativo confermato anche dal contratto di locazione in essere e pertanto di ritiene opportuno, per tenere conto di tale fattispecie, apportare al valore precedente un aumento del 15%.

Pertanto si avrà: € 58.500 x 1,15= € 67.275,00.

**Valore di stima finale: € 67.275,00.**



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 06/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. De Simone Massimo



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale storica (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Estratto di mappa (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento Tribunale di Latina (Aggiornamento al 14/02/2017)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita not. Sammartano (Aggiornamento al 07/04/2005)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita not. Varcasia (Aggiornamento al 07/04/1975)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di condono L.47/85 prot.1127 (Aggiornamento al 15/02/1986)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di condono L.724/94 prot.10520 (Aggiornamento al 06/03/1995)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione domande di condono prot.10978 (Aggiornamento al 10/03/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rappresentazione grafica (A4 Rapp.1:200)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Esino, 17, piano T  
Trattasi di un appartamento monofamiliare sito nel Comune di Aprilia (LT) nella frazione Genio Civile a circa 6 km dal centro del comune e a circa 2 km dalla SS.148 Pontina della superficie utile di 33 mq circa (superficie lorda di 38 mq circa), con annessa cantina (superficie lorda di 20 mq circa), locale di deposito (superficie lorda di 14 mq circa) e corte di pertinenza di 1.030 mq circa. Si sono riscontrate difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato di fatto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 403, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 997/1,764/1,765/1.

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

**Prezzo base d'asta: € 67.275,00.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.275,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Esino, 17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 403, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 997/1,764/1,765/1	<b>Superficie</b>	100,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è da considerarsi scarso e/o fatiscente con impiantistica inesistente e/o obsoleta.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento monofamiliare sito nel Comune di Aprilia (LT) nella frazione Genio Civile a circa 6 km dal centro del comune e a circa 2 km dalla SS.148 Pontina della superficie utile di 33 mq circa (superficie lorda di 38 mq circa), con annessa cantina (superficie lorda di 20 mq circa), locale di deposito (superficie lorda di 14 mq circa) e corte di pertinenza di 1.030 mq circa. Si sono riscontrate difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato di fatto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 13/07/2023  
Reg. gen. 19012 - Reg. part. 2013  
Importo: € 36.299,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.501,46  
N° repertorio: 1876/2023

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 19/09/2023  
Reg. gen. 24427 - Reg. part. 18278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

