TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Campani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 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
Riepilogo bando d'asta 14
- **Lotto Unico** 14

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E. 15
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.010,00** 15

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

INCARICO

All'udienza del 14/04/2025, il sottoscritto Ing. Campani Andrea, con studio in Via A. Sebastiani, 69/A - 04026 - Minturno (LT), email andrea.campani@gmail.com, PEC andrea.campani@ingpec.eu, Tel. 349 0836475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2025 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 Lisbona 36/38, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°34'49.5"N 12°39'46.3"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta a schiera suddivisa su tre livelli, di cui uno interrato, più sottotetto abitabile. L'immobile è dotato di una piccola corte giardino antistante l'ingresso e di un giardino sul retro. Il piano interrato è attualmente destinato a garage e taverna, il piano terra ospita la zona giorno, il piano primo la zona notte ed il sottotetto è attualmente adibito a camera da letto.
l'accesso avviene da via Lisbona tramite slargo adibito a parcheggi di uso pubblico. Il contesto urbano è quello della immediata periferia Sud-Est di Aprilia, adibito prevalentemente ad area residenziale di recente costruzione (successive al 1985).
segue una sommaria descrizione dei locali:
- Piano Interrato: ambiente unico attrezzato a taverna e garage. Sono ricavati due piccoli locali sottoscala adibiti a bagno e ripostiglio;
- Piano Terra: ospita l'ingresso, la cucina, il soggiorno pranzo con uscita sul retro, un piccolo bagno e le scale per salire al piano superiore e inferiore;
- Piano Primo: ospita una camera da letto Matrimoniale, due camere da letto singolo con balcone ed un ampio bagno;
Piano Sottotetto: Ospita una camera da letto matrimoniale con balcone ed un piccolo ripostiglio.

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.

Si rileva la presenza di opere abusive che alterano la destinazione d'uso dei locali assentiti dal comune con piccoli incrementi volumetrici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lisbona 36/38, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti la certificazione notarile ex art. 567 a firma del Notaio LUCA DELL'AQUILA con studio in Orta di Atella (CE), via F. De André 29.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confini:
NORD: contiguo immobile di altrui proprietà censito al foglio 69 particella 636;
SUD: contiguo immobile di altrui proprietà censito al foglio 69 particella 638;
EST: slargo antistante l'ingresso censito al foglio 69 particella 646 ENTE URBANO;
OVEST: striscia di terreno censita al foglio 69 particella 646 ENTE URBANO;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	53,80 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione piano primo	50,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	primo
Taverna - Garage	57,60 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,40 m	Interrato
Sottotetto	17,80 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	2,40 m	sottotetto abitabile

Sottotetto non praticabile	15,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	1,50 m	sottotetto non abitabile
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	balconi
Porticato	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	2,50 m	terra
Giardino	135,00 mq	135,00 mq	0,18	24,30 mq	0,00 m	corte/giardino
Totale superficie convenzionale:				**193,80 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**193,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha subito nel tempo alcune modifiche non supportate da opportuna documentazione amministrativa che ne attesti la regolarità. Pertanto, pur essendo computati nel complesso della consistenza dell'immobile, successivamente verrà applicata la detrazione pari al costo stimato da sostenere per il ripristino dei luoghi e/o per la regolarizzazione in sanatoria.
Per ciò che attiene al piano interrato, considerato non sanabile, è stata calcolata la sola superficie lorda assentita e verranno ulteriormente detratti gli importi per il ripristino dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/06/1993** al **01/08/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 637 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5
Dal **01/08/1995** al **02/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 637 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 697,22 Piano t-1-2

In visura storica, consultabile in allegato, sono presenti passaggi intermedi di variazione e/o allineamento non rilevanti ai fini della cronistoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catastal e			
	69	637			A7	1	7,5	159 mq	697,22 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

dallo studio dell'estratto di mappa si evince la presenza di una traccia di servitù per infrastrutture di cui non si è potuto reperire alcun dato utile dallo studio degli atti. Si suppone che la stessa sia stata eliminata durante l'esecuzione dei lavori. Si precisa che sarà onere dell'acquirente approfondire l'argomento e verificare l'esattezza di quanto riportato sulle carte.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile è complessivamente discreto. Più precisamente gli interni si trovano in un buono stato di conservazione, anche se non si ravvisa la presenza di recenti rinnovamenti, mentre gli esterni sono in uno stato mediocre e necessiterebbero di interventi di rinnovamento, aventi anche natura condominiale.

PARTI COMUNI

Non si rileva la presenza di parti comuni sull'immobile.
Sono presenti parti comuni riguardanti sottoservizi e aree esterne all'immobile per cui non risulta costituito il condominio per la gestione delle opere di natura condominiale a servizio dell'intero complesso edilizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù, usi civici o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è in discreto stato di manutenzione.

La struttura portante è in cemento armato, con fondazioni superficiali, tamponature in laterizio e copertura a falde. L'esposizione è est/ovest con un lato cieco a sud e un lato a confine con altrui proprietà a nord.
di seguito le principali caratteristiche costruttive dell'immobile:
Altezza interna utile: 2,70 ml per piano terra e primo, 2,40 piano interrato e sottotetto (media)
Str. verticali: Cemento armato

Solai: Laterocementizi
Copertura: a doppia falda
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: Laterizio intonacato e tinteggiato.
Pavimentazione interna: ceramica tipo grès di tipo commerciale
Infissi esterni ed interni: alluminio senza taglio termico.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti tradizionali privi di Dichiarazione di conformità e realizzati in data antecedente il DM 37/08.
Terreno esclusivo: giardino pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati coniugi in comunione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 01/08/1995 al 03/01/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>MARIA NATALIA VASSALLI</td><td>01/08/1995</td><td>5276</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>LATINA</td><td>29/08/1995</td><td>15662</td><td>11041</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 LATINA aggiornate al 03/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LATINA il 20/12/2010
  Reg. gen. 31119 - Reg. part. 6469
  Importo: € 274.000,00
  Formalità a carico della procedura
  Note: 1. Annotazione n. **** Omissis **** (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. **** Omissis **** (RESTRIZIONE DI BENI) CON L'ANNOTAZIONE **** Omissis **** L'IMMOBILE OGGETTO DI EI E' STATO ESCLUSO DALL'ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ISCRIZIONE.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LATINA il 24/06/2011
  Reg. gen. 15621 - Reg. part. 2657
  Importo: € 280.000,00
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE il 15/06/2011
  Reg. gen. 14730 - Reg. part. 9932
  Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
  Trascritto a LATINA il 09/05/2013
  Reg. gen. 10068 - Reg. part. 6774
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a LATINA il 17/04/2024
  Reg. gen. 9964 - Reg. part. 7838
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
  Iscritto a LATINA il 23/01/2013
  Reg. gen. 1615 - Reg. part. 306
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **INEFFICACIA PARZIALE**
  Trascritto a LATINA il 09/09/2016
  Reg. gen. 19103 - Reg. part. 2396
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione di residue iscrizioni e trascrizioni restano a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di EI ricade all'interno di un'area identificata come "zone di espansione" del PRG del comune di Aprilia.

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.

Il titolo che legittima l'immobile è la CONCESSIONE A COSTRUIRE **** Omissis ****. Nella concessione viene menzionata una convenzione **** Omissis ****, di cui non era presente copia nei fascicoli edilizi, ma ne è presente copia nella relazione del custode in atti. Tale convenzione è richiamata anche nell'atto di compravendita è resta a carico degli acquirenti e, ad ogni buon conto, viene riallegata alla presente perizia di stima.

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.

Sull'immobile è stata riscontrata la presenza di modifiche non autorizzate che ne causano l'aumento di superficie utile e volumetrica, nonché modifiche strutturali non autorizzate.
Nello specifico si riscontra:
1) La realizzazione di una scala interna in c.a. di collegamento tra il piano terra e interrato, con modifiche strutturali non autorizzate (foro nel solaio, scala in c.a.)

2) L'ampliamento del piano interrato a tutto l'area definita "vuoto di fondazione" con alterazione della destinazione d'uso (per circa 40 mq di sup corrispondenti a 100 mc, e oltre al collegamento interno con il piano terra)
3) L'ampliamento volumetrico del piano terra con inglobamento del piccolo portico lato ovest (realizzazione di circa 20 mc abusivi);
4) La realizzazione di un portico esterno non autorizzato della consistenza di circa 20 mq, avente struttura in comune con quello del contiguo immobile di altrui proprietà;
5) La modifica della destinazione d'uso del sottotetto in superficie residenziale.

Gli impianti risultano realizzati in data antecedente all'entrata in vigore del DM 37/08, risultano sprovvisti di Dichiarazione di conformità/rispondenza. Si ritengono comunque adeguabili con piccoli interventi di manutenzione e verifica funzionale il cui costo stimato è di 5000€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Risulta agli atti dell'agenzia delle entrate il deposito del "regolamento di condominio" ma, da colloquio con gli esecutati, si rileva che ad oggi il condominio non risulta costituito, anche se obbligatorio, e che le spese comuni sono gestite in autonomia per ciò che riguarda la piccola manutenzione.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lisbona 36/38, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1
  Trattasi di villetta a schiera suddivisa su tre livelli, di cui uno interrato, più sottotetto abitabile. L'immobile è dotato di una piccola corte giardino antistante l'ingresso e di un giardino sul retro. Il piano interrato è attualmente destinato a garage e taverna, il piano terra ospita la zona giorno, il piano primo la zona notte ed il sottotetto è attualmente adibito a camera da letto. l'accesso avviene da via Lisbona tramite slargo adibito a parcheggi di uso pubblico. Il contesto urbano è quello della immediata periferia Sud-Est di Aprilia, adibito prevalentemente ad area residenziale di recente costruzione (successive al 1985). segue una sommaria descrizione dei locali: - Piano Interrato: ambiente unico attrezzato a taverna e garage. Sono ricavati due piccoli locali sottoscala adibiti a bagno e ripostiglio; - Piano Terra:

ospita l'ingresso, la cucina, il soggiorno pranzo con uscita sul retro, un piccolo bagno e le scale per salire al piano superiore e inferiore; - Piano Primo: ospita una camera da letto Matrimoniale, due camere da letto singolo con balcone ed un ampio bagno; Piano Sottotetto: Ospita una camera da letto matrimoniale con balcone ed un piccolo ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 637, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 281.010,00
Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni di tipo Ville e villini.
Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:
•esistenza di beni similari al bene da stimare;
•dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
•la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere con il ripristino dei luoghi del piano interrato, del piano terra e del sottotetto. Si potrà valutare con l'Ufficio Tecnico preposto la possibilità di Sanatoria di alcune delle opere mediante i più recenti aggiornamenti normativi (ad es. recupero sottotetti o decreto salvacasa). Ad ogni modo non si ritengono sanabili le opere realizzate al piano interrato e la relativa scala, che rappresenta anche modifica strutturale non autorizzata.
I costi per la regolarizzazione sono stimati in EURO 65000 così suddivisi:
1. Ripristino piano interrato: EURO 10000
2. Ripristino scala e verifiche di conformità strutturale: EURO 25000
3. Ripristino e/o regolarizzazione piano terra e porticato: EURO 15000
4. Ripristino e/o regolarizzazione piano sottotetto: EURO 10000
5. Sanatoria modifiche interne sanabili con CILA in sanatoria: EURO 5000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - via Lisbona 36/38, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1	193,80 mq	1.450,00 €/mq	€ 281.010,00	100,00%	€ 281.010,00
				Valore di stima:	€ 281.010,00

Valore di stima: € 281.010,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	65.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 216.010,00**

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni di tipo Ville e villini.
Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni similari al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà professionale e con riferimento ai valori attualmente in auge nella particolare area elementare omogenea, nonché i valori della banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, della sottozona di interesse del comune di Aprilia si sono analizzati i prezzi relativi a immobili in edifici per età e tipologia analoghi a quello in esame. Nello specifico l'immobile si inquadra nella fascia omogenea "ZONE CENTRALI Via Mascagni Via Toscanini Parte Iniziale Viale Europa Parte Iniziale Via Carroceto, La Malfa" ai confini con la zona "Semicentrale" nella tipologia di abitazioni in ville e villini. Considerando quindi i prezzi degli immobili di questa fascia con opportune normalizzazioni per renderli paragonabili se ne è dedotto un prezzo di 1450 €/mq calcolato mediando il prezzo riportato dai siti di pubblicità immobiliare per immobili simili e quelli delle quotazioni delle banche dati OMI e BI consultabili sui rispettivi siti web.
Nella stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture ecc) e di quelle estrinseche (contesto, disponibilità di servizi, distanza dal centro e dalle strutture pubbliche di rilievo).

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere con il ripristino dei luoghi del piano interrato, del piano terra e del sottotetto. Si potrà valutare con l'Ufficio Tecnico preposto la possibilità di Sanatoria di alcune delle opere mediante i più recenti aggiornamenti normativi (ad es. recupero sottotetti o decreto salvacasa). Ad ogni modo non si ritengono sanabili le opere realizzate al piano interrato e la relativa scala, che rappresenta anche modifica strutturale non autorizzata.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in EURO 65000, così suddivisi.

1. Ripristino piano interrato: EURO 10000
2. Ripristino scala e verifiche di conformità strutturale: EURO 25000
3. Ripristino e/o regolarizzazione piano terra e porticato: EURO 15000
4. Ripristino e/o regolarizzazione piano sottotetto: EURO 10000
5. Sanatoria modifiche interne sanabili con CILA in sanatoria: EURO 5000

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.

Minturno, li 07/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Campani Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegati di perizia (Aggiornamento al 05/01/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lisbona 36/38, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1
  Trattasi di villetta a schiera suddivisa su tre livelli, di cui uno interrato, più sottotetto abitabile. L'immobile è dotato di una piccola corte giardino antistante l'ingresso e di un giardino sul retro. Il piano interrato è attualmente destinato a garage e taverna, il piano terra ospita la zona giorno, il piano primo la zona notte ed il sottotetto è attualmente adibito a camera da letto. l'accesso avviene da via Lisbona tramite slargo adibito a parcheggi di uso pubblico. Il contesto urbano è quello della immediata periferia Sud-Est di Aprilia, adibito prevalentemente ad area residenziale di recente costruzione (successive al 1985). segue una sommaria descrizione dei locali: - Piano Interrato: ambiente unico attrezzato a taverna e garage. Sono ricavati due piccoli locali sottoscala adibiti a bagno e ripostiglio; - Piano Terra: ospita l'ingresso, la cucina, il soggiorno pranzo con uscita sul retro, un piccolo bagno e le scale per salire al piano superiore e inferiore; - Piano Primo: ospita una camera da letto Matrimoniale, due camere da letto singolo con balcone ed un ampio bagno; Piano Sottotetto: Ospita una camera da letto matrimoniale con balcone ed un piccolo ripostiglio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 637, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di EI ricade all'interno di un'area identificata come "zone di espansione" del PRG del comune di Aprilia.

Prezzo base d'asta: **€ 216.010,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.010,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Lisbona 36/38, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 637, Categoria A7	**Superficie**	193,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile è complessivamente discreto. Più precisamente gli interni si trovano in un buono stato di conservazione, anche se non si ravvisa la presenza di recenti rinnovamenti, mentre gli esterni sono in uno stato mediocre e necessiterebbero di interventi di rinnovamento, aventi anche natura condominiale.		
Descrizione:	Trattasi di villetta a schiera suddivisa su tre livelli, di cui uno interrato, più sottotetto abitabile. L'immobile è dotato di una piccola corte giardino antistante l'ingresso e di un giardino sul retro. Il piano interrato è attualmente destinato a garage e taverna, il piano terra ospita la zona giorno, il piano primo la zona notte ed il sottotetto è attualmente adibito a camera da letto. l'accesso avviene da via Lisbona tramite slargo adibito a parcheggi di uso pubblico. Il contesto urbano è quello della immediata periferia Sud-Est di Aprilia, adibito prevalentemente ad area residenziale di recente costruzione (successive al 1985). segue una sommaria descrizione dei locali: - Piano Interrato: ambiente unico attrezzato a taverna e garage. Sono ricavati due piccoli locali sottoscala adibiti a bagno e ripostiglio; - Piano Terra: ospita l'ingresso, la cucina, il soggiorno pranzo con uscita sul retro, un piccolo bagno e le scale per salire al piano superiore e inferiore; - Piano Primo: ospita una camera da letto Matrimoniale, due camere da letto singolo con balcone ed un ampio bagno; Piano Sottotetto: Ospita una camera da letto matrimoniale con balcone ed un piccolo ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati coniugi in comunione dei beni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE il 15/06/2011
  Reg. gen. 14730 - Reg. part. 9932
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a LATINA il 17/04/2024
  Reg. gen. 9964 - Reg. part. 7838
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura