
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carpico Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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
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.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.255,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Carpico Alessandra, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email alessandra_carpico@libero.it, PEC alessandra.carpico@geopec.it, Tel. 320 0128354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee n.2/A - Località "La Cogna", piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.5627 - 12.5799)

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Aprilia in Località "La Cogna" in Via delle Orchidee 2/A angolo Via della Cogna (l'accesso avviene su una traversa di Via delle Orchidee), identificato al NCEU al foglio 115, particella 1633, subalterno 3; l'appartamento costituisce il piano primo ed ultimo di una piccola palazzina dove al piano terra è ubicato un ripostiglio quale accessorio dell'appartamento, un locale commerciale e la corte comune.

L'appartamento, al quale si perviene per mezzo di una scala esterna, è costituito da un ampio salone con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a un bagno e a tre camere da letto, una delle quali è dotata di piccolo bagno privato e ripostiglio (cabina armadio). Le tre camere da letto sono dotate di un balcone con affaccio sulla corte, sul lato prospiciente Via della Cogna.

La zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto è una zona residenziale posta alla periferia di Aprilia, a circa 7 km dal centro città e a circa 3 km dalla Località Tor San Lorenzo (Comune di Ardea)

La zona è servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/09/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Valentina Ricci

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.

L'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** senza alcun titolo.

La sottoscritta CTU, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Valentina Ricci, ha effettuato un primo accesso il 13/01/2025 ma non è stato possibile il rilievo dell'immobile in quanto chiuso e in apparente stato di abbandono. Per la situazione rinvenuta in sito il Custode ha richiesto, al G.I., l'ausilio di un fabbro per l'apertura degli accessi, e della forza pubblica.

In data 03/07/2025, unitamente al Custode, alle Forze dell'Ordine e al fabbro, avendo notato che l'immobile risultava abitato (finestre aperte e piante aromatiche rigogliose poste sul ballatoio di ingresso), si è ritenuto di dover lasciare nella cassetta postale il verbale di accesso, l'ordine di liberazione e l'invito agli occupanti a



presentarsi presso la Stazione dei Carabinieri.

In data 01/09/2025 al terzo accesso, oltre al Custode, alle forze dell'Ordine e al fabbro, era presente anche l'occupante che nel frattempo aveva liberato l'immobile. Solo in questa occasione è stato consentito l'accesso e si è potuto procedere al rilievo geometrico e fotografico dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee n.2/A - Località "La Cogna", piano T-1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto in cui insiste il fabbricato in oggetto, confina a nord con la strada Via della Cogna, a sud con una strada senza uscita che da accesso ad altri immobili, a est con Via delle Orchidee e a ovest con un altro lotto su cui insistono fabbricati residenziali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,95 mq	125,95 mq	1	125,95 mq	2,87 m	1
Balcone scoperto	11,08 mq	12,65 mq	0,25	3,16 mq	0,00 m	1



Locale di deposito	6,10 mq	8,40 mq	0,20	1,68 mq	3,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/1990 al 23/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 23/04/1991 al 19/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 19/05/2006 al 18/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 18/07/2007 al 18/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 553,90 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	1633	3		A2	2	6,5 vani	132 mq	553,9 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e a quanto autorizzato. Al piano primo nella camera da letto, indicata come camera 1 nel grafico di rilievo allegato, risulta la porta finestra chiusa internamente con un pannello mentre all'esterno è visibile il vano finestra (potrebbe essere sufficiente rimuovere il pannello interno per il ripristino della situazione autorizzata); nella stessa stanza sul lato ovest risulta una finestra non riportata sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria e la finestra sul lato est del soggiorno risulta in posizione leggermente diversa da quanto concesso. Sarà necessario un aggiornamento catastale, successivo alla regolarizzazione urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in pessimo stato conservativo. Le porte interne e le finestre ad eccezione delle due di angolo del salone, sono state rimosse, i vani finestra sono protetti solo dalle persiane; al portoncino di ingresso manca il pannello interno, i radiatori risultano assenti, sono visibili solo le staffe che li sostenevano. La pavimentazione nella zona centrale del soggiorno è in parte assente e alcune opere interne di decoro come il controsoffitto all'ingresso risultano danneggiate. I sanitari sono in un pessimo stato igienico. La tinteggiatura delle pareti sia interne che esterne è in uno stato di degrado a causa della mancata manutenzione ordinaria. Allo stato attuale l'immobile non può essere utilizzato.

PARTI COMUNI

Esiste una corte, identificata come bene comune non censibile ai subalterni 2 (immobile al piano terra) e 3 (immobile al piano primo, oggetto di esecuzione immobiliare).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno in oggetto, già gravato da diritti di USI CIVICI come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240, risulta affrancato con: Determina di Affrancazione del Comune di Aprilia n. 16 del 14/02/2006; esso rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Dal rilievo effettuato e sulla scorta del certificato di idoneità statica depositato agli atti presso il Comune di Aprilia, si può asserire che la struttura portante verticale è costituita da muratura in blocchi di tufo dello spessore di circa 40 cm, fondate su cordoli in cemento armato ordinario; in una zona pressoché centrale è presente un pilastro in cemento armato ordinario così come pure le travi portanti. I solai sono in latero-cemento, ammortati alle murature per mezzo di cordoli in cemento armato ordinario, finiti all'intradosso con intonaco civile tinteggiato.

La pavimentazione interna è in ceramica, i rivestimenti della zona cucina e dei bagni sono in maioliche. Gli infissi esterni ed interni non sono presenti, sono presenti solo delle persiane metalliche.

L'impianto elettrico, fatiscente, è a vista con quadro elettrico danneggiato, posto all'ingresso

L'impianto di riscaldamento risulta non funzionante poiché privo di generatore e terminali di emissione, che risultano smontati.

L'impianto idrico è collegato ad un pozzo posto nell'area cortilizia

L'impianto fognante è allacciato alla rete comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 01/09/2025, al terzo accesso, l'immobile era libero e privo di arredo e di utenze.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1983 al 23/04/1991	**** Omissis ****	DIVISIONE BONARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA-UFFICIO ATTI PRIVATI	18/05/1993	2/3585	
Dal 12/04/1983 al 23/04/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FIDUCCIA AUGUSTO VINCENZO	12/04/1983	3177	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	16/08/1983	12449	10378
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1991 al 19/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MISITI MARIO	23/04/1991	26981	10139
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	03/05/1991	9182	6866
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2006 al 18/07/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	19/05/2006	2281	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	31/05/2006	19280	10940
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007 al 18/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCHIOPPA ADRIANA	18/07/2007	148982	9802
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CONSERVATORIA DEI REGISTRA IMMOBILIARI DI LATINA	26/07/2007	28920	14324
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 26/07/2007
Reg. gen. 28921 - Reg. part. 9738
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Schioppa Adriana
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 148983
N° raccolta: 9803
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/08/2012
Reg. gen. 17960 - Reg. part. 1924
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/05/2017

Reg. gen. 11976 - Reg. part. 8689

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Latina il 03/01/2024

Reg. gen. 194 - Reg. part. 148

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 1633, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; esso rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene in oggetto, costituito da un appartamento al piano primo e da un piccolo ripostiglio al piano terra stato oggetto di richiesta di Concessione in Sanatoria n° 8883 del 25/09/1986 e ha ottenuto Concessione in Sanatoria n. 51/2007 del 05/02/2007.

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.



Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato. Al piano primo nella camera da letto indicata come camera 1 nel grafico di rilievo allegato risulta la porta finestra chiusa internamente con un pannello mentre all'esterno è visibile il vano finestra; nella stessa stanza sul lato ovest risulta una finestra non riportata sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria. La finestra sul lato est del soggiorno risulta in posizione leggermente diversa da quanto concessionato. A copertura del pianerottolo di ingresso all'appartamento, è presente una copertura non graficizzata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria.

Sul perimetro dell'area di corte al piano terra (bene comune non censibile) è visibile una recinzione con muretto ed elementi metallici e un cancello senza alcun titolo edilizio, così come un'area attrezzata con forno e piani di lavoro, coperta con una tettoia sull'angolo a sud ovest ed un ripostiglio sul lato est. Tale corte risulta arbitrariamente delimitata anche internamente con muretti e cancelli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee n.2/A - Località "La Cogna", piano T-1

Il bene in oggetto è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Aprilia in Località "La Cogna" in Via delle Orchidee 2/A angolo Via della Cogna (l'accesso avviene su una traversa di Via delle Orchidee), identificato al NCEU al foglio 115, particella 1633, subalterno 3; l'appartamento costituisce il piano primo ed ultimo di una piccola palazzina dove al piano terra è ubicato un ripostiglio quale accessorio dell'appartamento, un locale commerciale e la corte comune. L'appartamento, al quale si perviene per mezzo di una scala esterna, è costituito da un ampio salone con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a un bagno e a tre camere da letto, una delle quali è dotata di piccolo bagno privato e ripostiglio (cabina armadio). Le tre camere da letto sono dotate di un balcone con affaccio sulla corte, sul lato prospiciente Via della Cogna. La zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto è una zona residenziale posta alla periferia di Aprilia, a circa 7 km dal centro città e a circa 3 km dalla Località Tor San Lorenzo (Comune di Ardea) La zona è servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.395,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.

Da indagine di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, recenti compravendite nella zona, emerge un valore minimo di € 500,00 al metro quadrato e un valore massimo di € 950,00 al metro quadrato.

I valori tabellari del borsino immobiliare variano da 681,00 €/mq e € 976,00 €/mq, quelli dell'OMI variano tra 770,00 €/mq e 1150,00 €/mq. Tali valori sono riferiti ad immobili con rifiniture di tipo



economico, in discreto stato conservativo e abitabili.

Visto il pessimo stato dell'immobile in oggetto, e che per il suo utilizzo sono necessari lavori di ristrutturazione totale, si ritiene di assegnare un valore pari a € 500,00 al metro quadrato comprensivi della quota proporzionale della corte comune.

Per determinare il valore finale di stima saranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e per la demolizione degli immobili senza titolo abilitativo.

Di seguito si elencano i costi per la regolarizzazione urbanistica

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA per opere realizzate) per la regolarizzazione dell'apertura della finestra nella camera da letto, per la posizione diversa della finestra nel soggiorno, per la recinzione e per la demolizione dei manufatti senza titolo abilitativo, nonché la variazione catastale: € 4.000, 00 oltre oneri fiscali (di cui 1.500,00 euro di oneri comunali e sanzioni amministrative)

- spese per le demolizioni: € 8.000,00 oltre oneri fiscali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via delle Orchidee n.2/A - Località "La Cogna", piano T-1	130,79 mq	500,00 €/mq	€ 65.395,00	100,00%	€ 65.395,00
Valore di stima:					€ 65.395,00

Valore di stima: € 68.755,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Demolizioni	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 57.255,00

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 30/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carpico Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1.verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2.grafico di rilievo
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 3.planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 4.estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5.elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 6.visura catastale - fabbricati
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7.visura catastale - terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8.aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Foto - 9.documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 10.permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 11.elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 12.C.D.U.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Orchidee n.2/A - Località "La Cogna", piano T-1

Il bene in oggetto è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Aprilia in Località "La Cogna" in Via delle Orchidee 2/A angolo Via della Cogna (l'accesso avviene su una traversa di Via delle Orchidee), identificato al NCEU al foglio 115, particella 1633, subalterno 3; l'appartamento costituisce il piano primo ed ultimo di una piccola palazzina dove al piano terra è ubicato un ripostiglio quale accessorio dell'appartamento, un locale commerciale e la corte comune. L'appartamento, al quale si perviene per mezzo di una scala esterna, è costituito da un ampio salone con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a un bagno e a tre camere da letto, una delle quali è dotata di piccolo bagno privato e ripostiglio (cabina armadio). Le tre camere da letto sono dotate di un balcone con affaccio sulla corte, sul lato prospiciente Via della Cogna. La zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto è una zona residenziale posta alla periferia di Aprilia, a circa 7 km dal centro città e a circa 3 km dalla Località Tor San Lorenzo (Comune di Ardea) La zona è servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 1633, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata; esso rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67";

Prezzo base d'asta: € 57.255,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.255,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via delle Orchidee n.2/A - Località "La Cogna", piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 1633, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	130,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in pessimo stato conservativo. Le porte interne e le finestre ad eccezione delle due di angolo del salone, sono state rimosse, i vani finestra sono protetti solo dalle persiane; al portoncino di ingresso manca il pannello interno, i radiatori risultano assenti, sono visibili solo le staffe che li sostenevano. La pavimentazione nella zona centrale del soggiorno è in parte assente e alcune opere interne di decoro come il controsoffitto all'ingresso risultano danneggiate. I sanitari sono in un pessimo stato igienico. La tinteggiatura delle pareti sia interne che esterne è in uno stato di degrado a causa della mancata manutenzione ordinaria. Allo stato attuale l'immobile non può essere utilizzato.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Aprilia in Località "La Cogna" in Via delle Orchidee 2/A angolo Via della Cogna (l'accesso avviene su una traversa di Via delle Orchidee), identificato al NCEU al foglio 115, particella 1633, subalterno 3; l'appartamento costituisce il piano primo ed ultimo di una piccola palazzina dove al piano terra è ubicato un ripostiglio quale accessorio dell'appartamento, un locale commerciale e la corte comune. L'appartamento, al quale si perviene per mezzo di una scala esterna, è costituito da un ampio salone con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a un bagno e a tre camere da letto, una delle quali è dotata di piccolo bagno privato e ripostiglio (cabina armadio). Le tre camere da letto sono dotate di un balcone con affaccio sulla corte, sul lato prospiciente Via della Cogna. La zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto è una zona residenziale posta alla periferia di Aprilia, a circa 7 km dal centro città e a circa 3 km dalla Località Tor San Lorenzo (Comune di Ardea) La zona è servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/08/2012
Reg. gen. 17960 - Reg. part. 1924
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 29/05/2017
Reg. gen. 11976 - Reg. part. 8689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 03/01/2024
Reg. gen. 194 - Reg. part. 148
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

