

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Muraro Cristian, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2024 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	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
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.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.359,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 31/07/2025, il sottoscritto Geom. Muraro Cristian, con studio in Via Garibaldi, 16 - 04100 - Latina (LT), email muraro.cristian@libero.it, PEC cristian.muraro@geopec.it, Tel. 0773 208706, Fax 0773 208706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Neto, piano T (Coord. Geografiche: 41.56337085095758, 12.579679380192465)

DESCRIZIONE

Abitazione ubicata a Aprilia (LT) - Via Neto - Località "La Cogna", piano T, l'accesso avviene da via Neto, strada privata di lottizzazione con ingresso da via della Cogna, e parallelamente alla stessa raggiunge il lotto ove è ubicato l'immobile; identificazione catastale NCEU foglio 115, particella 1730, subalterno 1 e 2 graffati; l'abitazione costituisce in piano terra con porticato e corte esclusiva di pertinenza.

L'abitazione, è costituito da un sala con angolo con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a bagno, ripostiglio e camera da letto. Inoltre sul lato prospiciente Via Neto è esistente un porticato.

L'intero lotto di terreno (corte) è delimitata da recinzione in muratura sui lati prospicienti la strada e i lati destro e sinistro, nel retro con paletti e rete metallica, l'ingresso al fondo è protetto da cancello in metallo.

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 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Neto, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto in cui insiste il fabbricato in oggetto, confina a sud con Via Neto parallela a Strada della Cogna, a nord ad est e ovest con un altri lotti su cui insistono fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,21 mq	61,93 mq	1	61,93 mq	2,70 m	T
Portico	22,09 mq	23,84 mq	0,35	8,34 mq	2,65 m	T
Corte esclusiva	994,00 mq	994,00 mq	0,02	19,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1730, Sub. 1, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 206,58 Piano T Graffato 2
Dal 04/05/2006 al 04/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 1730, Sub. 1, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 206,58 Piano T Graffato 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	115	1730	1	U	A3	2	4	75 mq	206,58 €	T	2

Corrispondenza catastale

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

La planimetrica catastale corrisponde allo stato dei luoghi e a quanto autorizzato dal Comune di Aprilia con il Permesso in Sanatoria. È necessario rimuovere il manufatto in lamiera posizionato nel retro del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente, L'immobile è inagibile e non utilizzabile.

La pavimentazione interna è in ceramica, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in maioliche.

Gli infissi esterni sono mancanti in quanto rimossi, gli infissi interni sono in alluminio.

L'intero immobile è interessato da infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dalla copertura (Allegato 3).

L'impianto elettrico, fatiscente e danneggiato.

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

L'impianto idrico non è collegato.



Riguardo l'impianto fognante, non è stato possibile verificare il suo stato.

L'area cortilizia circostante l'abitazione è in stato di abbandono con la presenza di vegetazione spontanea. Il fondo è delimitato interamente da recinzione in muratura su tre lati e paletti con rete nel lato posteriore, l'accesso al fondo avviene da cancello carrabile in metallo su via Neto.

PARTI COMUNI

Non sono note parti comuni, ad eccezione delle recinzioni che delimitano la particella in oggetto con i fondi confinanti, da quanto visionato nell'elaborato allegato al Permesso in Sanatoria la recinzione era già esistente alla presentazione presso il Comune il 12/05/1990 del completamento della pratica di condono edilizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso alla proprietà avviene da Via Neto, strada privata ad uso pubblico che attraversa proprietà private fino a raggiungere il fondo in oggetto.

L'immobile è gravato da uso Civico, da quanto è emerso dall'accesso agli atti del fascicolo edilizio; Nel Fascicolo di Condono edilizio è evidente la determina del Comune di Ardea (Allegato 5) prot. 1203 del 23/02/2006, l'uso civico era affrancabile con la somma di € 216,00, nel fascicolo non è stato reperito il pagamento del capitale di affrancazione o altri documenti che certificazione l'avvenuta estinzione. La presenza dell'Uso Civico è riportato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 05/12/2025 dal Comune di Aprilia (Allegato 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal rilievo effettuato, si può asserire che la struttura portante verticale è costituita da muratura in blocchi dello spessore di circa 32 cm, su fondazioni a sacco presumibilmente su cordoli in cemento armato ordinario. Il solaio è in laterocemento,

finito all'intradosso con intonaco civile tinteggiato (ammalorato dalle infiltrazioni dalla copertura).

La copertura è a terrazzo non praticabile.

La pavimentazione interna è in ceramica, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in maioliche.

Gli infissi esterni sono mancanti in quanto rimossi, gli infissi interni sono presenti in alluminio.

L'intero immobile è interessato da infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dalla copertura, come evidente dall'allegato fotografico (Allegato 3).

L'impianto elettrico, fatiscente e danneggiato.

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

L'impianto idrico non è collegato.

Riguardo l'impianto fognante, non è stato possibile verificare se allacciato alla rete pubblica esistente all'esterno della recinzione su Via Neto oppure l'immobile è dotato di impianto autonomo.

L'area cortilizia circostante l'abitazione è in stato di abbandono con la presenza di vegetazione spontanea. Il fondo è delimitato interamente da recinzione in muratura su tre lati e paletti con rete nel lato posteriore, l'accesso al fondo avviene da cancello carrabile su via Neto.

Nella corte e precisamente nel retro del fabbricato, vi è un piccolo manufatto in lamiera che deve essere rimosso in quanto privo di titolo edilizio.

Allo stato attuale l'immobile non è abitabile a meno di ristrutturazione importante.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 13/02/2026, l'immobile era libero e privo di arredi e di utenze.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1993 al 04/05/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE VINCENZO	07/06/1993	76997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII DI LATINA	06/07/1993	12663	8560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI LATINA	28/06/1993	217			
Dal 04/05/2006 al 04/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCARDI D'ADAMO ENZO	04/05/2006	47366	16226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII DI LATINA	08/05/2006	15953	9146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA ENTRATE DI LATINA	08/05/2006				

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 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a LATINA il 08/05/2006
Reg. gen. 15954 - Reg. part. 4051
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: NOTAIO RICCARDI D'ADAMO ENZO
Data: 08/05/2006
N° repertorio: 47367
N° raccolta: 16227

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 14/11/2024
Reg. gen. 28569 - Reg. part. 22171
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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 nel trascrivere la cancellazione 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: mutuo e ipoteca. Oneri di cancellazione: €294,00 (cancellazione ipoteca) ed € 35.00 (cancellazione mutuo), oltre oneri professionali, salvo adeguamenti.



NORMATIVA URBANISTICA

Che il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 1730, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, 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;

Che l'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni:

· vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e dal relativo regolamento R.D. n.1126 del 1926;

· parzialmente dalle:

- "Aree archeologiche da P.R.G. – strade Romane probabili";

come riportato nella Tav. 6 – SDF (Vincoli specifici dell'idoneità territoriale), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005 e Delibera di C.C. n. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17/01/2013 sul B.U.R.L. n. 6 e Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013;

si attesta che:

Il lotto di terreno in oggetto è gravato da diritti di uso civico 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;

? 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";

La normativa sopra riportata è verificabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia Reg. nr.0128683/2025 del 05/12/2025

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Riguardo vincoli si rimanda al certificato di destinazione Urbanistica rilasciato il 05/12/2025 (Allegato 4). Il bene in oggetto, è stato oggetto di istanza di Condono Edilizio ai sensi delle Legge N.47 del 28/02/1985 prot. n° 9597 del 25/11/1986, è stato rilasciato il Permesso in Sanatoria n. 69/2006 del 16/03/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 corrisponde a quanto autorizzato con Permesso a Sanatoria N. 69/2006 e alla planimetria catastale (Allegati 8-10).

Sul perimetro dell'area di corte la recinzione è riportata nel grafico di progetto è solo scritto "recinzione" ma non rappresentata nella sua consistenza, non è possibile asserire se la recinzione attualmente come oggi si trova è la stessa che è stata che era presente al momento della presentazione della pratica di Condonò edilizio, anno 1986 istanza di Condonò, anno 1990 presentazione progetto al Comune di Aprilia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto si è potuto accertare 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** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Neto, piano T
Abitazione ubicata a Aprilia (LT) - Via Neto - Località "La Cogna", piano T, l'accesso avviene da via Neto, strada privata di lottizzazione con ingresso da via della Cogna, e parallelamente alla stessa raggiunge il lotto ove è ubicato l'immobile; identificazione catastale NCEU foglio 115, particella 1730, subalterno 1 e 2 graffati; l'abitazione costituisce in piano terra con porticato e corte esclusiva di pertinenza. L'abitazione, è costituito da un sala con angolo con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a bagno, ripostiglio e camera da letto. Inoltre sul lato prospiciente Via Neto è esistente un porticato. L'intero lotto di terreno (corte) è delimitata da recinzione in muratura sui lati prospicienti la strada e i lati destro e sinistro, nel retro con paletti e rete metallica, l'ingresso al fondo è protetto da cancello in metallo. 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. 1730, Sub. 1, Zc. U, Categoria A3, Graffato 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.075,00



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, prezzo minimo nel mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Aprilia (LT) - Via Neto, piano T	90,15 mq	500,00 €/mq	€ 45.075,00	100,00%	€ 45.075,00
				Valore di stima:	€ 45.075,00

Valore di stima: € 45.075,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione prefabbricato in lamiera presente nella corte	500,00	€
Affrancazione uso civico (anno 2006)	216,00	€

Valore finale di stima: € 44.359,00

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 05/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Muraro Cristian



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 2-GRAFICO ATTUALE IMMOBILE (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 3-FOTOGRAFIE IMMOBILE (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 4-CERTIFICAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5-CERTIFICATO USI CIVICI (Aggiornamento al 22/02/2006)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 6-MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 7-ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-PLANIMETRIA IMMOBILE (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 9-VISURE STORICHE CATASTALI (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 10-PERMESO IN SANATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 23/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-COMUNICAZIONE AD EX CUSTODE (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-TRASCRIZIONI (Aggiornamento al 04/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Neto, piano T
Abitazione ubicata a Aprilia (LT) - Via Neto - Località "La Cogna", piano T, l'accesso avviene da via Neto, strada privata di lottizzazione con ingresso da via della Cogna, e parallelamente alla stessa raggiunge il lotto ove è ubicato l'immobile; identificazione catastale NCEU foglio 115, particella 1730, subalterno 1 e 2 graffati; l'abitazione costituisce in piano terra con porticato e corte esclusiva di pertinenza. L'abitazione, è costituito da un sala con angolo con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a bagno, ripostiglio e camera da letto. Inoltre sul lato prospiciente Via Neto è esistente un porticato. L'intero lotto di terreno (corte) è delimitata da recinzione in muratura sui lati prospicienti la strada e i lati destro e sinistro, nel retro con paletti e rete metallica, l'ingresso al fondo è protetto da cancello in metallo. 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. 1730, Sub. 1, Zc. U, Categoria A3, Graffato 2

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

Destinazione urbanistica: Che il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 1730, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, 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; Che l'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni: · vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e dal relativo regolamento R.D. n.1126 del 1926; · parzialmente dalle: - "Aree archeologiche da P.R.G. - strade Romane probabili"; come riportato nella Tav. 6 - SDF (Vincoli specifici dell'idoneità territoriale), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005 e Delibera di C.C. n. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17/01/2013 sul B.U.R.L. n. 6 e Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013; si attesta che: Il lotto di terreno in oggetto è gravato da diritti di uso civico 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; ? 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"; La normativa sopra riportata è verificabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia Reg. nr.0128683/2025 del 05/12/2025

Prezzo base d'asta: € 44.359,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.359,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Neto, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 1730, Sub. 1, Zc. U, Categoria A3, Graffato 2	Superficie	90,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è scadente, L'immobile è inagibile e non utilizzabile. La pavimentazione interna è in ceramica, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in maioliche. Gli infissi esterni sono mancanti in quanto rimossi, gli infissi interni sono in alluminio. L'intero immobile è interessato da infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dalla copertura (Allegato 3). L'impianto elettrico, fatiscente e danneggiato. L'impianto di riscaldamento risulta non funzionante poiché privo di generatore e terminali di emissione, che risultano smontati. L'impianto idrico non è collegato. Riguardo l'impianto fognante, non è stato possibile verificare il suo stato. L'area cortilizia circostante l'abitazione è in stato di abbandono con la presenza di vegetazione spontanea. Il fondo è delimitato interamente da recinzione in muratura su tre lati e paletti con rete nel lato posteriore, l'accesso al fondo avviene da cancello carrabile in metallo su via Neto.		
Descrizione:	Abitazione ubicata a Aprilia (LT) - Via Neto - Località "La Cogna", piano T, l'accesso avviene da via Neto, strada privata di lottizzazione con ingresso da via della Cogna, e parallelamente alla stessa raggiunge il lotto ove è ubicato l'immobile; identificazione catastale NCEU foglio 115, particella 1730, subalterno 1 e 2 graffati; l'abitazione costituisce in piano terra con porticato e corte esclusiva di pertinenza. L'abitazione, è costituito da un sala con angolo con angolo cottura, disimpegno che consente l'accesso a bagno, ripostiglio e camera da letto. Inoltre sul lato prospiciente Via Neto è esistente un porticato. L'intero lotto di terreno (corte) è delimitata da recinzione in muratura sui lati prospicienti la strada e i lati destro e sinistro , nel retro con paletti e rete metallica, l'ingresso al fondo è protetto da cancello in metallo. 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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a LATINA il 08/05/2006
Reg. gen. 15954 - Reg. part. 4051
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: NOTAIO RICCARDI D'ADAMO ENZO
Data: 08/05/2006
N° repertorio: 47367
N° raccolta: 16227

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 14/11/2024
Reg. gen. 28569 - Reg. part. 22171
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

