

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'urso Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: 05045600268

VIA VITTORIO ALFIERI N 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	18



Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	19
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	23
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	28
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12.....	30
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	31
Regolarità edilizia	32



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	33
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	36
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto Unico	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.	47
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.656,10	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	50
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	50
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12	51



INCARICO

All'udienza del 14/04/2025, il sottoscritto Arch. D'urso Stefania, con studio in Via Gioiello, 31 - 04026 - Minturno (LT), email [REDACTED], PEC [REDACTED], Tel. [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2025 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 Corace n°12 (Coord. Geografiche: 41.57035 - 12.57487)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12 (Coord. Geografiche: 41.57035 - 12.57487)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12 (Coord. Geografiche: 41.57035 - 12.57487)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

In data 06.06.2025, la scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Aprilia (LT), [REDACTED], finalizzato al rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare.

In data 03.10.2025, in esito alla documentazione reperita presso il Comune di Aprilia (accesso agli atti del 14.07.2025 prot. 76536) è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica ovest del Comune di Aprilia (località Cogna), caratterizzata da limitata presenza di servizi e infrastrutture. L'immobile, censito al Catasto Fabbricati e identificato con particella 649 sub 6, è stato originariamente realizzato abusivamente nel 1983 (come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condonò), successivamente legittimato da concessione edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000. Ulteriori difformità realizzate nel 1985, come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condonò, sono oggetto di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15931 del 30.03.2004).

La villetta, ad un piano fuori terra, presenta un'altezza dalla quota della corte di circa 80 cm, con intercapedine di altezza 1,26 m allo stato grezzo e copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto a falde. La struttura è circondata da corte pavimentata in cemento e da un giardino di pertinenza, nel quale sono presenti:

- Magazzino 1 (bene 2): autorizzato in sanatoria n. 469/2000 e, per le ulteriori difformità risalenti al 1997 è oggetto di istanza di sanatoria L. 326/2004 prot. 15932 del 30.03.2004;
- Corte comune (bene 3)

Si evidenzia la presenza di ulteriori modifiche e ampliamenti sia nella villetta che nel deposito 1 e nella corte, non richiamati nelle suddette istanze di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia".

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carrabile e uno pedonale posti su Via Corace; il dislivello tra quota stradale e corte interna è superato da rampa in cemento e da una scala.

L'ingresso principale all'abitazione è posto sotto porticato in legno di mq 15. Dal disimpegno (mq 9,70) si accede al soggiorno (mq 20,90), dal quale si accede alla cucina (mq 17,55), a due camere da letto (mq 14,91 e



mq 9,66) e al bagno (mq 4,97). La cucina comunica con un porticato esterno in legno di mq 33,98 (cfr. Allegato 10 Rilievo stato dei luoghi).

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.

La cucina, i porticati, l'ampliamento del magazzino e il manufatto realizzato sulla corte, non sono legittimabili, essendo realizzati antecedentemente all'approvazione della Variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi. Per l'ampliamento dell'immobile secondo i parametri previsti dalla Variante al PRG (DGR n. 622 del 21.12.2012) sarà necessario procedere alla rimozione delle superfici non sanabili, ripristinando lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Il magazzino, ubicato lungo il confine a Nord/Est del lotto di terreno si compone di un ambiente di mq 13,94, legittimato da Concessione Edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000 e di un bagno di mq 5,34 oggetto di istanza di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15932 del 30.03.2004).(cfr. Allegato 21 Rilievo stato dei luoghi).

Sul lato Nord/Est, in adiacenza al bagno, risulta realizzato un ulteriore magazzino di mq 6,51 lordi non autorizzato e non richiamato nella suddetta istanza di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia".

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.

L'ampliamento del magazzino sul lato Nord/Est non risulta legittimabile, essendo realizzato antecedentemente all'approvazione della Variante Speciale al P.R.G. per il Recupero dei Nuclei Abusivi. Per la regolarizzazione dell'immobile secondo i parametri previsti dalla Variante al PRG (DGR n. 622 del 21.12.2012) sarà necessario procedere alla rimozione delle superfici non sanabili, ripristinando lo stato dei luoghi.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Il lotto di terreno risulta identificato al N.C.E.U. al subalterno 5 ed è accatastato come bene comune non censibile.

Sul medesimo lotto, oltre alla villetta e al magazzino, entrambi legittimati mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 469/2000, nonché ai relativi ampliamenti oggetto di istanza di sanatoria prot. nn. 15931-15932/2004, risultano realizzati:

- ulteriori ampliamenti non sanabili;
- ulteriore manufatto abusivo.

Per la descrizione della villetta si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 1"; per la descrizione del magazzino si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 2".

Il manufatto abusivo presenta:

- struttura portante in ferro;
- copertura in lastre ondulate presumibilmente contenenti amianto.
- parete di confine realizzata in blocchi di cemento;
- restanti pareti costituite da struttura metallica con tamponamenti in lastre di fibrocemento.

Da un esame visivo non è possibile escludere la presenza di amianto nelle lastre di copertura e di tamponamento.

Pertanto, a titolo prudenziale, nella valutazione economica si considerano i costi necessari per la bonifica e lo smaltimento di eventuali materiali contenenti amianto, da effettuarsi secondo la normativa vigente.

All'interno del manufatto è presente un'autoclave alimentata da pozzo.

Sul terreno sono inoltre ubicati:

- un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico;
- una fossa Imhoff per lo smaltimento dei reflui;
- un deposito del gas a servizio della cucina.

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.

Il lotto di terreno di mq 1000,00, originariamente ricadente in zona Agricola, è divenuto edificabile a seguito dell'approvazione della Variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi (D.G.R. n. 622 del 21 dicembre 2012), con modifica della destinazione urbanistica in "Tessuto edificato". Tale Variante consente l'edificazione delle aree ricadenti nei nuclei abusivi, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni edilizie, urbanistiche e paesaggistiche vigenti al momento della realizzazione. L'effettiva possibilità di intervento è comunque vincolata al rispetto delle normative comunali e agli eventuali oneri connessi alla regolarizzazione



delle opere preesistenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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

La documentazione ex art. 567 può ritenersi completa in quanto la Relazione Notarile Niccolò Tiecco è stata depositata in data 05.07.2024 entro i termini di proroga di 45 giorni, concessi dal G.E. in data 20.06.2024.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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

La documentazione ex art. 567 può ritenersi completa in quanto la Relazione Notarile Niccolò Tiecco è stata depositata in data 05.07.2024 entro i termini di proroga di 45 giorni, concessi dal G.E. in data 20.06.2024.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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

La documentazione ex art. 567 può ritenersi completa in quanto la Relazione Notarile Niccolò Tiecco è stata depositata in data 05.07.2024 entro i termini di proroga di 45 giorni, concessi dal G.E. in data 20.06.2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si segnala che il terreno è gravato da uso civico in favore della Comunità di Ardea. Il suolo non è oggetto di trasferimento, restando di proprietà collettiva.

L'aggiudicazione riguarda esclusivamente il fabbricato, quale proprietà superficiaria.

Le procedure di affrancazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali limitazioni derivanti dalla natura di uso civico del terreno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si segnala che il terreno è gravato da uso civico in favore della Comunità di Ardea. Il suolo non è oggetto di trasferimento, restando di proprietà collettiva.

L'aggiudicazione riguarda esclusivamente il fabbricato, quale proprietà superficaria.

Le procedure di affrancazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali limitazioni derivanti dalla natura di uso civico del terreno.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà superficaria 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà superficaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si segnala che il terreno è gravato da uso civico in favore della Comunità di Ardea. Il suolo non è oggetto di trasferimento, restando di proprietà collettiva.

L'aggiudicazione riguarda esclusivamente il fabbricato, quale proprietà superficaria.

Le procedure di affrancazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali limitazioni derivanti dalla natura di uso civico del terreno.



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

La proprietà confina a Nord/Ovest con la particella 641, a Sud/Ovest con la particella 2258, a Sud/Est con Via Corace e Nord/Est con la particella 650.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

La proprietà confina a Nord/Ovest con la particella 641, a Sud/Ovest con la particella 2258, a Sud/Est con Via Corace e Nord/Est con la particella 650.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

La proprietà confina a Nord/Ovest con la particella 641, a Sud/Ovest con la particella 2258, a Sud/Est con Via Corace e Nord/Est con la particella 650.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione legittima	50,48 mq	64,48 mq	1	64,48 mq	2,97 m	Rialzato
Ampliamento istanza di sanatoria pendente	9,66 mq	11,18 mq	0,8	8,94 mq	2,31 m	Rialzato
Terrazza non comunicante	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	1,00 m	Primo
Terrazza per la quota eccedente	7,51 mq	7,51 mq	0,05	0,38 mq	1,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				77,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la porzione di immobile legittimata da C.E. in sanatoria n. 469/2000, l'altezza interna assunta ai soli fini del calcolo della consistenza immobiliare corrisponde alla media ponderata delle altezze dei singoli locali, pari a m 2,97, come da Allegato 16 - Tabella di calcolo della media ponderata.

Si evidenzia che i locali presentano differenti altezze interne:

- soggiorno: altezza max m 3,60, altezza min m 2,75;
- disimpegno: altezza max m 2,90, altezza min m 2,30;
- camera 1 e bagno: altezza m 2,93.



Per la porzione oggetto di istanza di sanatoria prot. n. 15931 del 30/03/2004, l'altezza interna assunta ai fini del calcolo della consistenza immobiliare corrisponde alla media aritmetica, pari a m 2,31, calcolata come segue:

- camera 2: altezza max m 2,56, altezza min m 2,06.

Ai fini della presente procedura esecutiva, la consistenza immobiliare viene determinata escludendo le superfici abusive non sanabili e includendo esclusivamente le superfici legittime e quelle oggetto di istanza di sanatoria pendente (queste ultime con applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,80 del valore unitario pieno, in considerazione del rischio amministrativo e dei tempi di definizione della pratica).

La consistenza immobiliare ai fini della procedura esecutiva è pari a mq 77,55 lordi, comprendente la superficie legittima e l'ampliamento oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 326/2003.

Restano esclusi dal computo le superfici abusive non sanabili (ampliamento cucina di mq 20,56 lordi, porticato 1 di mq 15,00 e porticato mq 33,98), considerate esclusivamente ai fini della decurtazione del valore di stima, in quanto comportanti oneri di demolizione e ripristino dello stato legittimo.

Eventuali oneri e procedure per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e paesaggistica, ove ammissibili, restano a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino legittimo	13,94 mq	15,55 mq	0,25	3,89 mq	2,10 m	Terra
Ampliamento istanza di sanatoria prot 15932 pendente	5,34 mq	6,03 mq	0,18	1,09 mq	2,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la porzione di immobile legittimata da C.E. in sanatoria n. 469/2000, l'altezza interna assunta ai soli fini del calcolo della consistenza immobiliare corrisponde alla media aritmetica pari a m 2,10 (altezza max m 2,30- altezza min m 1,90).

Per la porzione oggetto di istanza di sanatoria prot. n. 15932 del 30/03/2004, l'altezza interna assunta ai fini del calcolo della consistenza immobiliare corrisponde alla media aritmetica, pari a m 2,10 (altezza max m 2,30- altezza min m 1,90).



Ai fini della presente procedura esecutiva, la consistenza immobiliare viene determinata escludendo le superfici abusive non sanabili e includendo esclusivamente le superfici legittime e quelle oggetto di istanza di sanatoria pendente (queste ultime con applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,18 del valore unitario pieno, in considerazione del rischio amministrativo e dei tempi di definizione della pratica).

La consistenza immobiliare ai fini della procedura esecutiva è pari a mq 4,98 lordi, comprendente la superficie legittima e l'ampliamento oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 326/2003.

Restano esclusi dal computo le superfici abusive non sanabili (ampliamento magazzino di mq 6,51 lordi), considerate esclusivamente ai fini della decurtazione del valore di stima, in quanto comportanti oneri di demolizione e ripristino dello stato legittimo.

Eventuali oneri e procedure per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e paesaggistica, ove ammissibili, restano a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino per la quota eccedente il quintuplo della superficie principale fino al sestuplo	77,55 mq	77,55 mq	0,10	7,75 mq	0,00 m	
giardino per la quota eccedente il sestuplo	534,70 mq	534,70 mq	0,02	10,69 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Calcolo superficie giardini – Metodo OMI

Per ville/villini, le aree esterne di pertinenza (giardini, corti, parchi) si computano come segue:

fino a 5×S (superficie principale): 0%

da 5×S a 6×S: 10%

oltre 6×S: 2%

(S = superficie principale commerciale: vani principali + accessori diretti)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2001 al 29/11/2004	PENNACCHIOTTI BRUNA proprietà 1/2 PENNACCHIOTTI FLORIANA proprietà 1/3 PENNACCHIOTTI GIULIANO proprietà 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T Graffato con la particella 649
Dal 29/11/2004 al 19/11/2025	[REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 278,89 Piano T Graffato con la particella 649

I titolari catastali dell'immobile coincidono con i reali proprietari; tuttavia, la visura catastale non riporta correttamente i vincoli gravanti sul lotto identificato con la particella 649. Sul terreno insistono infatti diritti di uso civico in favore della Comunità di Ardea, che non risultano evidenziati nella documentazione catastale. Inoltre, la quota di proprietà attribuita alla Sig.ra Pennacchiotti Bruna risulta errata nella visura storica: essa è indicata come 1/2, mentre, secondo l'atto notarile redatto dal Notaio Arcangelo Russo in data 16/12/1974 (Rep. 2779, Raccolta 3538), la quota reale è pari a 1/3.

La piena disponibilità del lotto di terreno su cui insiste l'immobile, non è trasferibile in quanto gravata da diritti di uso civico, i quali costituiscono un vincolo reale di natura pubblicistica, opponibile a chiunque, ai sensi della L. 1766/1927 e del RD 322/1928. Conseguentemente, l'aggiudicatario in sede di vendita forzata acquisterà esclusivamente la proprietà superficaria del fabbricato, mentre il terreno rimarrà assoggettato al vincolo collettivo di uso civico, salvo eventuali provvedimenti di legittimazione, sclassificazione o affrancazione adottati dall'autorità competente.

Il terreno su cui è stata edificata la villetta è identificato con la particella 649 passato all'urbano per variazione geometrica del 02/11/1994. La cronistoria catastale della particella 649 verrà trattata nel bene 3 (identificato con il sub 5)



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 28/03/1986 al 05/08/2004	PENNACCHIOTTI BRUNA proprietà 1/2 PENNACCHIOTTI FLORIANA proprietà 1/3 PENNACCHIOTTI GIULIANO proprietà 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 66,11 Piano T Graffato con la particella 649
Dal 05/08/2004 al 29/11/2004	PENNACCHIOTTI BRUNA proprietà 1/2 PENNACCHIOTTI FLORIANA proprietà 1/3 PENNACCHIOTTI GIULIANO proprietà 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 mq Rendita € 62,80 Piano T Graffato con la particella 649
Dal 29/11/2004 al 09/11/2015	██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2 in comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 mq Rendita € 62,80 Piano T Graffato con la particella 649
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2 in comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 62,80 Piano T Graffato con la particella 649

I titolari catastali dell'immobile coincidono con i reali proprietari; tuttavia, la visura catastale non riporta correttamente i vincoli gravanti sul lotto identificato con la particella 649. Sul terreno insistono infatti diritti di uso civico in favore della Comunità di Ardea, che non risultano evidenziati nella documentazione catastale. Inoltre, la quota di proprietà attribuita alla Sig.ra Pennacchiotti Bruna risulta errata nella visura storica: essa è indicata come 1/2, mentre, secondo l'atto notarile redatto dal Notaio Arcangelo Russo in data 16/12/1974 (Rep. 2779, Raccolta 3538), la quota reale è pari a 1/3.

La piena disponibilità del lotto di terreno su cui insiste l'immobile, non è trasferibile in quanto gravata da diritti di uso civico, i quali costituiscono un vincolo reale di natura pubblicistica, opponibile a chiunque, ai sensi della L. 1766/1927 e del RD 322/1928. Conseguentemente, l'aggiudicatario in sede di vendita forzata acquisterà esclusivamente la proprietà superficaria del fabbricato, mentre il terreno rimarrà assoggettato al vincolo collettivo di uso civico, salvo eventuali provvedimenti di legittimazione, sclassificazione o affrancazione adottati dall'autorità competente.

Il terreno su cui è stato edificato il magazzino è identificato con la particella 649 passato all'urbano per variazione geometrica del 02/11/1994. La cronistoria catastale della particella 649 verrà trattata nel bene 3 (identificato con il sub 5)



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2001 al 19/11/2025	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 6 E 7	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 649, Sub. 5 Categoria E

Bene comune non censibile (corte) come da visura catastale storica, derivante da variazione del 13/09/2001 - Ampliamento/Ristrutturazione (prot. n. 2651.1/2001), che ha comportato la soppressione dei subalterni 1, 2 e 4 e la costituzione dei subalterni 5 e 6. Il bene non è dotato di autonoma identificazione catastale né di rendita, in quanto rientrante tra le parti comuni dell'edificio. La presente indicazione ha finalità esclusivamente descrittiva e ricostruttiva ai fini della continuità catastale; il bene non costituisce unità immobiliare autonoma oggetto di stima, ma concorre alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile pignorato secondo i criteri OMI vigenti.

La piena disponibilità del lotto di terreno non è trasferibile in quanto gravata da diritti di uso civico, i quali costituiscono un vincolo reale di natura pubblicistica, opponibile a chiunque, ai sensi della L. 1766/1927 e del RD 322/1928. Conseguentemente, l'aggiudicatario in sede di vendita forzata acquisterà esclusivamente la proprietà superficiaria del fabbricato, mentre il terreno rimarrà assoggettato al vincolo collettivo di uso civico, salvo eventuali provvedimenti di legittimazione, sclassificazione o affrancazione adottati dall'autorità competente.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	649	6		A3	3	4,5 vani	74 mq	278,89 €	Terra	con part 649

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
115	649				Ente urbano						



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una non conformità rispetto alla planimetria catastale attualmente agli atti. In particolare, non risultano rappresentati in catasto:

- l'ampliamento sul lato Nord/Ovest, attualmente adibito a cucina;
- i porticati;
- il mutamento di destinazione d'uso del locale cucina;
- la diversa posizione di alcune aperture.

Si rileva inoltre che non risultano presenti nello stato dei luoghi:

- la scala interna che, secondo la planimetria catastale, dalla cucina conduce all'area esterna;
- la scala di accesso al terrazzo.

Il terrazzo di copertura non risulta accatastato.

Ai fini della regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere al deposito di apposita pratica di aggiornamento DOCFA, subordinatamente alla preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità che risultassero sanabili.

Per le difformità non sanabili, dovrà essere eseguito il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, con successivo aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	649	7		C2	2	19 mq	23 mq	62,8 €	T	con la particella 649

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
115	649				Ente						



					urbano						
--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti. In particolare, non risulta rappresentato l'ampliamento a Nord/Est (locale realizzato in assenza di autorizzazioni)

Per tale difformità (non sanabile) dovrà essere eseguito il ripristino dello stato legittimo dei luoghi con successivo aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	115	649	5		E							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene comune non censibile – sub 5

Per quanto riguarda il subalterno 5, identificato come bene comune non censibile, non risulta depositata planimetria catastale, circostanza conforme alla natura del bene. Tuttavia, ai fini della verifica della conformità catastale, il bene deve considerarsi non conforme, in quanto:

nell'elaborato planimetrico risultano rappresentate le planimetrie catastali dei subalterni 6 e 7, le quali sono state riscontrate non conformi allo stato dei luoghi;

nello stato dei luoghi è presente un manufatto non rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Si rinvia, per maggior dettaglio, all'Allegato 08 – Elaborato planimetrico.
 Ai fini della regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere al deposito di aggiornamento DOCFA subordinatamente alla preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità sanabili.
 Per le difformità non sanabili, dovrà essere eseguito il ripristino dello stato legittimo dei luoghi con successivo aggiornamento catastale.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

La villetta, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, con evidenti fenomeni di condensa sui soffitti, riconducibili a un inadeguato isolamento termico delle coperture, e necessita pertanto di interventi manutentivi mirati al ripristino delle condizioni igienico-funzionali e al miglioramento dell'efficienza energetica.

Si rilevano fessurazioni diffuse sul paramento murario, indicative di necessità di interventi manutentivi mirati. (cfr. allegato 11_documentazione fotografica)

Gli impianti interni — idraulico-scarico, termico ed elettrico — sono realizzati sotto traccia, risultando complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti, che pertanto devono ritenersi non verificati e presumibilmente non conformi alla normativa vigente

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Il deposito, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, con evidenti fenomeni di condensa sui soffitti, riconducibili a un inadeguato isolamento termico delle coperture, e necessita pertanto di interventi manutentivi.

Gli impianti interni (idrico-sanitario ed elettrico), realizzati sotto traccia, risultano datati sulla base di un esame visivo. Non sono state prodotte le relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente; pertanto gli impianti devono ritenersi non verificabili e non conformi, con conseguente necessità di eventuali interventi di adeguamento, i cui oneri restano a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Il giardino di proprietà esclusiva (sub. 5) circonda l'abitazione e risulta in parte sistemato a verde e in parte pavimentato in cemento.

Al suo interno sono ubicati:

- la villetta e il deposito autorizzati con CE in sanatoria 469/200;
- gli ampliamenti della villetta e del deposito oggetto di istanze di sanatoria 15931-15932/2004;
- gli ampliamenti della villetta e del deposito non sanabili;
- un ulteriore deposito privo di titoli abilitativi;
- il pozzo artesiano;
- l'impianto di smaltimento reflui
- il deposito di gas.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

L'immobile non ha parti comuni con altri proprietari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

L'immobile non ha parti comuni con altri proprietari.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

L'immobile non ha parti comuni con altri proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Aprilia e dagli atti disponibili (cfr. Allegato 05_CDU) risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da diritti di uso civico in favore della Comunità di Ardea, come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 21.10.2004 n 48816 e s.i. del 15.10.2008 n 50240

Tale vincolo attribuisce alla collettività titolare un diritto di natura reale pubblica sul suolo, di carattere imprescrittibile, inalienabile e inusucapibile. Il terreno, pertanto, non rientra nella piena disponibilità dell'esecutato, il quale risulta proprietario esclusivamente del fabbricato edificato sul medesimo."

La visura catastale riporta la proprietà piena dell'esecutato sull'immobile, ma tale intestazione si riferisce unicamente al fabbricato, e non è opponibile alla natura pubblica e collettiva del suolo gravato da uso civico, come da consolidata giurisprudenza.

In presenza del vincolo di uso civico, il terreno non è liberamente commerciabile, salvo eventuali e future procedure di affrancazione da richiedersi al Comune di Ardea.

Il terreno, attualmente, risulta affrancabile a un costo pari a € 0,85/mq come da indicazioni dell'ufficio usi civici del Comune di Ardea.

Pertanto, il costo complessivo di affrancazione è pari a:
superficie del lotto 1000,00 mq × € 0,85/mq = € 850,00.

Questo importo rappresenta un onere a carico dell'aggiudicatario e deve essere sottratto dal valore dell'immobile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Aprilia e dagli atti disponibili (cfr. Allegato 05_CDU) risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da diritti di uso civico in favore della Comunità di Ardea, come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 21.10.2004 n 48816 e s.i. del 15.10.2008 n 50240

Tale vincolo attribuisce alla collettività titolare un diritto di natura reale pubblica sul suolo, di carattere imprescrittibile, inalienabile e inusucapibile. Il terreno, pertanto, non rientra nella piena disponibilità dell'esecutato, il quale risulta proprietario esclusivamente del fabbricato edificato sul medesimo."

La visura catastale riporta la proprietà piena dell'esecutato sull'immobile, ma tale intestazione si riferisce unicamente al fabbricato, e non è opponibile alla natura pubblica e collettiva del suolo gravato da uso civico, come da consolidata giurisprudenza.



In presenza del vincolo di uso civico, il terreno non è liberamente commerciabile, salvo eventuali e future procedure di affrancazione da richiedersi al Comune di Ardea.

Il terreno, attualmente, risulta affrancabile a un costo pari a € 0,85/mq come da indicazioni dell'ufficio usi civici del Comune di Ardea.

Pertanto, il costo complessivo di affrancazione è pari a:

superficie del lotto 1000,00 mq × € 0,85/mq = € 850,00.

Questo importo rappresenta un onere a carico dell'aggiudicatario e deve essere sottratto dal valore dell'immobile.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Aprilia e dagli atti disponibili (cfr. Allegato 05_CDU) risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da diritti di uso civico in favore della Comunità di Ardea, come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 21.10.2004 n 48816 e s.i. del 15.10.2008 n 50240

Tale vincolo attribuisce alla collettività titolare un diritto di natura reale pubblica sul suolo, di carattere imprescrittibile, inalienabile e inusucapibile. Il terreno, pertanto, non rientra nella piena disponibilità dell'esecutato, il quale risulta proprietario esclusivamente del fabbricato edificato sul medesimo."

La visura catastale riporta la proprietà piena dell'esecutato sull'immobile, ma tale intestazione si riferisce unicamente al fabbricato, e non è opponibile alla natura pubblica e collettiva del suolo gravato da uso civico, come da consolidata giurisprudenza.

In presenza del vincolo di uso civico, il terreno non è liberamente commerciabile, salvo eventuali e future procedure di affrancazione da richiedersi al Comune di Ardea.

Il terreno, attualmente, risulta affrancabile a un costo pari a € 0,85/mq come da indicazioni dell'ufficio usi civici del Comune di Ardea.

Pertanto, il costo complessivo di affrancazione è pari a:

superficie del lotto 1000,00 mq × € 0,85/mq = € 850,00.

Questo importo rappresenta un onere a carico dell'aggiudicatario e deve essere sottratto dal valore dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

La villetta, sviluppata su un unico piano fuori terra, risulta rialzata di circa 80 cm rispetto alla quota della corte antistante ed è stata realizzata in muratura portante con fondazioni di tipo superficiale.

L'edificio può essere suddiviso in tre corpi di fabbrica.

Il corpo principale, autorizzato con C.E. in sanatoria n. 469/2000, presenta una copertura costituita in parte da terrazzo praticabile e in parte da tetti a falde inclinate con manto in tegole portoghesi.

Il corpo costituito dall'ampliamento (camera 2, cfr. all. 10 - rilievo dello stato dei luoghi), oggetto di istanza di sanatoria prot. n. 15931 del 30/03/2004, presenta una copertura inclinata realizzata con lamiera coibentata e sovrastante guaina ardesiata.

Il corpo realizzato successivamente in assenza di titoli edilizi e non ricompreso nella suddetta istanza di condono (cucina e porticati, cfr. all. 10 - rilievo dello stato dei luoghi) è caratterizzato da struttura in ferro con sovrastante pannello coibentato grecato per la cucina, mentre i porticati risultano realizzati con struttura in legno e doghe, con copertura in guaina ardesiata.



Il solaio del piano rialzato è realizzato in laterocemento; le tramezzature interne sono in laterizio. Al di sotto dell'abitazione è presente una intercapedine con altezza interna pari a 1,26 m, priva di intonaco di finitura. Trattandosi di abitazione unifamiliare indipendente, dotata di giardino esclusivo circostante, l'immobile presenta affacci liberi su tutti i lati, garantendo condizioni di esposizione, aerazione e illuminazione idonee all'uso abitativo.

Le finiture interne ed esterne sono così sintetizzabili: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, scale rivestite in marmo; infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane alla romana; porte interne in legno tamburato.

Gli impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico risultano realizzati sotto traccia e si presentano in discrete condizioni di manutenzione; non è tuttavia possibile attestarne la rispondenza alla normativa vigente, in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità.

Il riscaldamento è attualmente assicurato da termostufa da 7 kW che alimenta radiatori in alluminio. È presente una caldaia a gas, precedentemente utilizzata per l'impianto termico, attualmente non funzionante e da sostituire. L'alimentazione della cucina avviene tramite deposito di gas.

Il sistema di smaltimento dei reflui è costituito da fossa Imhoff con svuotamento periodico, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano.

Nel soggiorno è installato un impianto di condizionamento utilizzato per il raffrescamento estivo.

Le finiture si presentano complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione; i solai di copertura risultano carenti sotto il profilo dell'isolamento termico. Sono inoltre visibili diffuse lesioni sul paramento murario. Pertanto, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione.

Le altezze interne risultano variabili e precisamente:

- soggiorno: altezza max 3,60 m, altezza min 2,75 m;
- disimpegno: altezza max 2,90 m, altezza min 2,30 m;
- camera e bagno: altezza 2,93 m;
- cameretta: altezza max 2,56 m, altezza min 2,06 m;
- cucina: altezza max 2,97 m, altezza min 2,18 m.

Il giardino di proprietà esclusiva (sub. 5, bene 3) circonda l'abitazione e risulta in parte sistemato a verde e in parte pavimentato in cemento. Al suo interno sono ubicati il deposito autorizzato (sub. 3, bene 2), un ulteriore deposito privo di titoli abilitativi, il pozzo artesiano, l'impianto di smaltimento reflui e il deposito di gas.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Il magazzino è costituito da strutture verticali in muratura con spessore di circa 15 cm e copertura presumibilmente realizzata con orditura metallica e tavelloni, sormontata da manto di copertura in tegole portoghesi. La copertura risulta a due falde nel corpo principale e a una falda nel corpo secondario.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con persiane alla romana in legno.

Gli impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico risultano realizzati sotto traccia e si presentano in condizioni manutentive mediocri. Non è tuttavia possibile attestarne la conformità alla normativa vigente, in quanto non sono state prodotte le relative certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dal figlio degli esecutati Spaziante Marco. (cfr. Allegato 23_Stato di famiglia)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dal figlio degli esecutati Spaziante Marco. (cfr. Allegato 23_Stato di famiglia)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dal figlio degli esecutati Spaziante Marco. (cfr. Allegato 23_Stato di famiglia)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1974 al 22/11/2004	Pennacchiotti Bruna nata a Roma il 21/01/1946 proprietà 1/3; Pennacchiotti Floriana nata a Roma il 03/01/1948 proprietà 1/3; Pennacchiotti Giuliano nato a Roma il 27/10/1946 proprietà 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: PNNBRN49A61H501Z	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Arcangelo Russo	16/12/1974	12774	3538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/01/1975	595	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/01/1975	102	814.1/1975		
Dal 29/11/2004	[REDACTED] nata a Roma (RM), il 16.03.1964, proprietà per 1/2; Spaziante	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Franco, nato a Caserta (CE), il 01.02.1962, proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dott. Di Fazio Gian Vittore	29/11/2004	91938	6046
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	04/12/2004	20373	
	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.

Si precisa che il lotto di terreno identificato con la particella n. 649 rientra tra i terreni costituenti il Consorzio Giardini 'La Gogna', costituito con atto in data 12/09/1972, rep. n. 11254, racc. n. 2318, registrato a Sezze al n 589 vol. 66 il 02/10/1972. (cfr. allegato 04)

Si segnala che il terreno su cui è stata realizzata la villetta, è gravato da uso civico in favore della Comunità di Ardea. Il suolo non è oggetto di trasferimento, restando di proprietà collettiva.

L'aggiudicazione riguarda esclusivamente il fabbricato, quale proprietà superficaria.

Le procedure di affrancazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali limitazioni derivanti dalla natura di uso civico del terreno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1974 al 22/11/2004	Pennacchiotti Bruna nata a Roma il 21/01/1946 proprietà 1/3; Pennacchiotti Floriana nata a Roma il 03/01/1948 proprietà 1/3; Pennacchiotti Giuliano nato a Roma il 27/10/1946 proprietà 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: PNNBRN49A61H501Z	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Arcangelo Russo	16/12/1974	12774	3538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/01/1975	595	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



			07/01/1975	102	814.1/1975
Dal 29/11/2004	[REDACTED] nata a Roma (RM), il 16.03.1964, proprietà per 1/2; Spaziante Franco, nato a Caserta (CE), il 01.02.1962, proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Di Fazio Gian Vittore	29/11/2004	91938	6046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	04/12/2004	20373	
		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.

Si precisa che il lotto di terreno identificato con la particella n. 649 rientra tra i terreni costituenti il Consorzio Giardini 'La Gogna', costituito con atto in data 12/09/1972, rep. n. 11254, racc. n. 2318, registrato a Sezze al n 589 vol. 66 il 02/10/1972. (cfr. allegato 04)

Si segnala che il terreno su cui è stata realizzata la villetta, è gravato da uso civico in favore della Comunità di Ardea. Il suolo non è oggetto di trasferimento, restando di proprietà collettiva.

L'aggiudicazione riguarda esclusivamente il fabbricato, quale proprietà superficaria.

Le procedure di affrancazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali limitazioni derivanti dalla natura di uso civico del terreno.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1974 al 22/11/2004	Pennacchiotti Bruna nata a Roma il 21/01/1946 proprietà 1/3; Pennacchiotti Floriana nata a Roma il 03/01/1948 proprietà 1/3; Pennacchiotti Giuliano nato a Roma il 27/10/1946	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Arcangelo Russo	16/12/1974	12774	3538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	proprietà 1/3; Codice Fiscale/P.IVA: PNNBRN49A61H501Z	Latina	13/01/1975	595	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			07/01/1975	102	814.1/1975
Dal 29/11/2004	██████ nata a Roma (RM), il 16.03.1964, proprietà per 1/2; Spaziante Franco, nato a Caserta (CE), il 01.02.1962, proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ██████	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Di Fazio Gian Vittore	29/11/2004	91938	6046
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	04/12/2004	20373	
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.

Si precisa che il lotto di terreno identificato con la particella n. 649 rientra tra i terreni costituenti il Consorzio Giardini 'La Gogna', costituito con atto in data 12/09/1972, rep. n. 11254, racc. n. 2318, registrato a Sezze al n 589 vol. 66 il 02/10/1972. (cfr. allegato 04)

Si segnala che il terreno è gravato da uso civico in favore della Comunità di Ardea. Il suolo non è oggetto di trasferimento, restando di proprietà collettiva.

L'aggiudicazione riguarda esclusivamente il fabbricato, quale proprietà superficaria.

Le procedure di affrancazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali limitazioni derivanti dalla natura di uso civico del terreno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 07/07/2008
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 3396
Quota: Intera proprietà
Importo: € 157.500,00
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 94965
N° raccolta: 8882

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 03/07/2024
Reg. gen. 17271 - Reg. part. 13503
Quota: Intera proprietà
A favore di [REDACTED], DOVALUE S.p.A.
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità su riportate saranno cancellate a cura della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Dalle verifiche effettuate risulta la sussistenza di uso civico a favore della Comunità di Ardea, come da indicazioni dell'Ufficio Usi Civici competente, che ha riferito la possibilità di affrancazione del vincolo al costo indicativo di € 0,85/mq.

Trattasi di vincolo reale di natura pubblicistica, non cancellabile con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., ma eliminabile esclusivamente mediante apposito procedimento amministrativo di affrancazione, subordinato ai provvedimenti degli enti competenti.

Si segnala che l'ipoteca volontaria iscritta in data 04/12/2004 (R.G. 36797-R.P. 10522) a garanzia di mutuo fondiario, risulta estinta e formalmente cancellata in data 18/02/2009, a seguito di comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione, e pertanto non grava più sull'immobile.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 07/07/2008
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 3396
Quota: Intera proprietà
Importo: € 157.500,00
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 94965
N° raccolta: 8882

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 03/07/2024
Reg. gen. 17271 - Reg. part. 13503
Quota: Intera proprietà
A favore di [REDACTED], DOVALUE S.p.A.
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità su riportate saranno cancellate a cura della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Dalle verifiche effettuate risulta la sussistenza di uso civico a favore della Comunità di Ardea, come da indicazioni dell'Ufficio Usi Civici competente, che ha riferito la possibilità di affrancazione del vincolo al costo indicativo di € 0,85/mq.

Trattasi di vincolo reale di natura pubblicistica, non cancellabile con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., ma eliminabile esclusivamente mediante apposito procedimento amministrativo di affrancazione, subordinato ai provvedimenti degli enti competenti.



Si segnala che l'ipoteca volontaria iscritta in data 04/12/2004 (R.G. 36797-R.P. 10522) a garanzia di mutuo fondiario, risulta estinta e formalmente cancellata in data 18/02/2009, a seguito di comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione, e pertanto non grava più sull'immobile.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 07/07/2008
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 3396
Quota: Intera proprietà
Importo: € 157.500,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 94965
N° raccolta: 8882

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 03/07/2024
Reg. gen. 17271 - Reg. part. 13503
Quota: Intera proprietà
A favore di [REDACTED], DOVALUE S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità su riportate saranno cancellate a cura della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Dalle verifiche effettuate risulta la sussistenza di uso civico a favore della Comunità di Ardea, come da indicazioni dell'Ufficio Usi Civici competente, che ha riferito la possibilità di affrancazione del vincolo al costo indicativo di € 0,85/mq.

Trattasi di vincolo reale di natura pubblicistica, non cancellabile con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., ma eliminabile esclusivamente mediante apposito procedimento amministrativo di affrancazione,



subordinato ai provvedimenti degli enti competenti.

Si segnala che l'ipoteca volontaria iscritta in data 04/12/2004 (R.G. 36797-R.P. 10522) a garanzia di mutuo fondiario, risulta estinta e formalmente cancellata in data 18/02/2009, a seguito di comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione, e pertanto non grava più sull'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Aprilia, il lotto di terreno identificato al Catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 649, risultava originariamente classificato in sottozona E1 - Agricola.

Attualmente il suddetto lotto ricade all'interno del perimetro della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17.05.2012, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n.622 del 21/12/2012, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 17/01/2013 e recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013.

In base alla suddetta Variante, l'area risulta classificata in zona Bp - "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, ed è disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale. summenzionata.

Il lotto 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". (cfr. Allegato 05_C.D.U.)

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al R.D. n.1126 del 1926. Tale vincolo non comporta di per sé inedificabilità assoluta, ma subordina l'esecuzione degli interventi edilizi al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti.

Il lotto di terreno risulta altresì 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, nonché dalla successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 al n. 50240.

I diritti di uso civico costituiscono vincolo reale di natura pubblicistica, ai sensi della L. 1766/1927 e del R.D. 322/1928, e restano a carico dell'aggiudicatario, salvo eventuale procedimento di legittimazione, affrancazione o sdemanializzazione da attivarsi presso gli enti competenti.

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. h) del D.Lgs 42/2004, la presenza di diritti di uso civico comporta altresì l'assoggettamento dell'area al vincolo paesaggistico ex lege, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica nel PTPR regionale. Gli interventi edilizi risultano pertanto subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente.

Tutti i suddetti vincoli urbanistici, idrogeologici e demaniali non risultano cancellabili con il decreto di trasferimento e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla piena disponibilità e sulle potenzialità edificatorie del bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Aprilia, il lotto di terreno identificato al Catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 649, risultava originariamente classificato in sottozona E1 - Agricola.

Attualmente il suddetto lotto ricade all'interno del perimetro della Variante Speciale per il recupero dei nuclei



abusivi, adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17.05.2012, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n.622 del 21/12/2012, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 17/01/2013 e recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013. In base alla suddetta Variante, l'area risulta classificata in zona Bp -"Tessuto Edificato", con parziale viabilità, ed è disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale. summenzionata.

Il lotto 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". (cfr. Allegato 05_C.D.U.)

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al R.D. n.1126 del 1926. Tale vincolo non comporta di per sé inedificabilità assoluta, ma subordina l'esecuzione degli interventi edilizi al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti.

Il lotto di terreno risulta altresì 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, nonché dalla successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 al n. 50240.

I diritti di uso civico costituiscono vincolo reale di natura pubblicistica, ai sensi della L. 1766/1927 e del R.D. 322/1928, e restano a carico dell'aggiudicatario, salvo eventuale procedimento di legittimazione, affrancazione o sdemanializzazione da attivarsi presso gli enti competenti.

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. h) del D.Lgs 42/2004, la presenza di diritti di uso civico comporta altresì l'assoggettamento dell'area al vincolo paesaggistico ex lege, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica nel PTPR regionale. Gli interventi edilizi risultano pertanto subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente.

Tutti i suddetti vincoli urbanistici, idrogeologici e demaniali non risultano cancellabili con il decreto di trasferimento e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla piena disponibilità e sulle potenzialità edificatorie del bene.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Aprilia, il lotto di terreno identificato al Catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 649, risultava originariamente classificato in sottozona E1 - Agricola.

Attualmente il suddetto lotto ricade all'interno del perimetro della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17.05.2012, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n.622 del 21/12/2012, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 17/01/2013 e recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013.

In base alla suddetta Variante, l'area risulta classificata in zona Bp -"Tessuto Edificato", con parziale viabilità, ed è disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale. summenzionata.

Il lotto 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". (cfr. Allegato 05_C.D.U.)

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al R.D. n.1126 del 1926. Tale vincolo non comporta di per sé inedificabilità assoluta, ma subordina l'esecuzione degli interventi edilizi al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti.

Il lotto di terreno risulta altresì 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, nonché dalla successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 al n. 50240.

I diritti di uso civico costituiscono vincolo reale di natura pubblicistica, ai sensi della L. 1766/1927 e del R.D. 322/1928, e restano a carico dell'aggiudicatario, salvo eventuale procedimento di legittimazione, affrancazione o sdemanializzazione da attivarsi presso gli enti competenti.

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. h) del D.Lgs 42/2004, la presenza di diritti di uso civico comporta altresì



l'assoggettamento dell'area al vincolo paesaggistico ex lege, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica nel PTPR regionale. Gli interventi edilizi risultano pertanto subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente.

Tutti i suddetti vincoli urbanistici, idrogeologici e demaniali non risultano cancellabili con il decreto di trasferimento e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla piena disponibilità e sulle potenzialità edificatorie del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche urbanistico-edilizie effettuate, l'immobile risulta parzialmente regolare:

Il corpo principale risulta autorizzato con Concessione in sanatoria n 469/2000.

Un ampliamento (camera 2) risulta oggetto di istanza di sanatoria presentata in data 30/03/2004 (prot. n. 15931), allo stato non definita.

Ulteriori porzioni dell'immobile (cucina e porticati) risultano realizzate in assenza di titoli edilizi e non ricomprese nella suddetta istanza di condono.

L'immobile ricade all'interno della Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi del Comune di Aprilia; eventuali interventi di regolarizzazione restano subordinati alla normativa vigente ed alle determinazioni degli enti competenti.

La piena regolarità edilizia dell'intero compendio non può pertanto ritenersi accertata.

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 presenta parziale corrispondenza con il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. in sanatoria n 469/2000).

Rispetto alla C.E. in sanatoria n 469/2000 sono presenti i seguenti ampliamenti e modifiche:

- Camera 2, oggetto di istanza di sanatoria prot. 15931/2004, allo stato non definita;

- Cucina e porticati realizzati in assenza di titoli edilizi, presumibilmente nell'arco temporale tra il 2004 (data di acquisto dell'immobile) e il 2008 (periodo confermato da immagini storiche disponibili su Google Maps cfr. Allegato 18_Immagini Google Maps 2008);

- modifiche nelle aperture (finestre e porte) rispetto al progetto approvato, realizzate nello stesso periodo 2004-2008.



Gli impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico sono esistenti, funzionanti e in discrete condizioni, ma non è stato possibile attestare la conformità alle normative vigenti in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità.

L'adeguamento degli impianti alle normative attuali, sulla base di preventivi medi di mercato può comportare costi stimabili in € 6.000-10.000, salvo verifica puntuale da parte di tecnici abilitati.

Secondo gli artt. 37 e 37 del D.P.R. 380/01, integrati dall'art. 36 bis del D.L. 69/2024, la sanatoria è possibile solo per opere conformi alla normativa edilizia ed urbanistica vigente al momento della realizzazione e della domanda, con una procedura semplificata per le difformità parziali.

Nel caso in esame si rileva che:

- gli interventi abusivi sono stati eseguiti in un periodo in cui l'area ricadeva in zona Agricola;
- la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, approvata con D.C.C. n. 8/2005, n. 66/2011 e n. 21/2012, che ha attribuito la destinazione urbanistica Bp - Tessuto edificato, è intervenuta solo nel 2012 e non consente la sanatoria retroattiva delle opere precedentemente realizzate;
- anche ricorrendo alla procedura semplificata di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, le opere realizzate in totale assenza di titolo edilizio e non conformi alla destinazione urbanistica originaria non risultano sanabili.

La camera 2 oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L 326/03 è da ritenersi potenzialmente sanabile, subordinatamente alla verifica tecnica del Comune di Aprilia;

Le difformità edilizie rilevate sono state considerate nella determinazione del valore di stima. Eventuali oneri e procedure per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e paesaggistica, ove ammissibili restano a carico dell'aggiudicatario.

Per maggior dettaglio sulle difformità rispetto al progetto approvato si rinvia al cfr. allegato 15_ confronto stato dei luoghi e progetto approvato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche urbanistico-edilizie effettuate, l'immobile risulta parzialmente regolare:

Il corpo principale risulta autorizzato con Concessione in sanatoria n 469/2000.

Un ampliamento (wc) risulta oggetto di istanza di sanatoria presentata in data 30/03/2004 (prot. n. 15932), allo stato non definita.

Ulteriori porzioni dell'immobile (ampliamento magazzino in adiacenza) risultano realizzate in assenza di titoli edilizi e non ricomprese nella suddetta istanza di condono.

L'immobile ricade all'interno della Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi del Comune di Aprilia, approvata dalla Regione Lazio con la Deliberazione di Giunta Regionale n.622/2012 (pubblicata su BURL) in attuazione delle previsioni della L.R.228/1980 (recante norme urbanistiche per il recupero dei nuclei abusivi); eventuali interventi di regolarizzazione restano subordinati alla normativa vigente ed alle determinazioni degli enti competenti.



La piena regolarità edilizia dell'intero compendio non può pertanto ritenersi accertata.

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 presenta parziale corrispondenza con il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. in sanatoria n 469/2000).

Rispetto alla C.E. in sanatoria n 469/2000 sono presenti i seguenti ampliamenti e modifiche:

- wc, oggetto di istanza di sanatoria prot. 15932/2004, allo stato non definita;
- magazzino realizzato in assenza di titoli edilizi, presumibilmente nell'arco temporale tra il 2004 (data di acquisto dell'immobile) e il 2008 (periodo confermato da immagini storiche disponibili su Google Maps cfr. Allegato 18_Immagini Google Maps 2008);

Gli impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico sono esistenti, funzionanti e in mediocri condizioni, ma non è stato possibile attestare la conformità alle normative vigenti in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità.

L'adeguamento degli impianti alle normative attuali, sulla base di preventivi medi di mercato può comportare costi stimabili in € 2000-3000, salvo verifica puntuale da parte di tecnici abilitati.

Secondo gli artt. 37 e 37 del D.P.R. 380/01, integrati dall'art. 36 bis del D.L. 69/2024, la sanatoria è possibile solo per opere conformi alla normativa edilizia ed urbanistica vigente al momento della realizzazione e della domanda, con una procedura semplificata per le difformità parziali.

Nel caso in esame si rileva che:

- gli interventi abusivi sono stati eseguiti in un periodo in cui l'area ricadeva in zona Agricola;
- la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, approvata con D.C.C. n. 8/2005, n. 66/2011 e n. 21/2012, che ha attribuito la destinazione urbanistica Bp – Tessuto edificato, è intervenuta solo nel 2012 e non consente la sanatoria retroattiva delle opere precedentemente realizzate;
- anche ricorrendo alla procedura semplificata di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, le opere realizzate in totale assenza di titolo edilizio e non conformi alla destinazione urbanistica originaria non risultano sanabili.

Il wc, oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L 326/03 è da ritenersi potenzialmente sanabile, subordinatamente alla verifica tecnica del Comune di Aprilia;

Le difformità edilizie rilevate sono state considerate nella determinazione del valore di stima. Eventuali oneri e procedure per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e paesaggistica, ove ammissibili restano a carico dell'aggiudicatario.

Per maggior dettaglio sulle difformità rispetto al progetto approvato si rinvia al cfr. allegato 22_confronto stato



dei luoghi e progetto approvato.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Verifiche urbanistico-edilizie

Dalle verifiche effettuate, gli immobili insistenti sul lotto risultano parzialmente regolari:

- Corpo principale della villetta: autorizzato con Concessione in sanatoria n.469/2000;
- Ampliamento (camera 2): oggetto di istanza di sanatoria presentata il 30/03/2004 (prot. n.15931), allo stato non definita;
- Corpo principale del magazzino: autorizzato con Concessione in sanatoria n.469/2000;
- Ampliamento (WC): oggetto di istanza di sanatoria presentata il 30/03/2004 (prot. n.15932), allo stato non definita.

Sia la villetta sia il magazzino presentano ulteriori ampliamenti non sanabili, realizzati in assenza di titoli edilizi e non ricompresi nelle istanze di condono sopra richiamate. Sul lotto insiste inoltre un altro manufatto non sanabile, anch'esso realizzato senza titoli edilizi.

L'immobile ricade all'interno della Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi del Comune di Aprilia, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale n.622/2012 (BURL), in attuazione delle previsioni della L.R. 28/1980.

Eventuali interventi di regolarizzazione urbanistico-edilizia restano subordinati alla normativa vigente e alle determinazioni degli enti competenti.

La piena regolarità edilizia dell'intero compendio non può pertanto ritenersi accertata.

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.

Fermo restando quanto già riportato nella sezione Regolarità edilizia del Bene 1 e del Bene 2, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti, si segnala la presenza di ulteriore manufatto sul lotto di terreno, realizzato in assenza di titoli abilitativi.

Ai fini della regolarizzazione complessiva del compendio immobiliare, per le motivazioni già esposte con riferimento al bene 1 e bene 2, occorre preliminarmente:



Demolire tutte le opere abusive presenti, ripristinando lo stato dei luoghi;

Integrare le istanze di sanatoria già presentate ai sensi della L. 326/03, prot. n.15931 e prot. n.15932.

Si evidenzia che ogni intervento di regolarizzazione resta subordinato alla normativa vigente e alle determinazioni degli enti competenti, compresa la verifica della compatibilità con la Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi del Comune di Aprilia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12
In data 06.06.2025, la scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Aprilia (LT), [REDACTED], finalizzato al rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare. In data 03.10.2025, in esito alla documentazione reperita presso il Comune di



Aprilia (accesso agli atti del 14.07.2025 prot. 76536) è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica ovest del Comune di Aprilia (località Cogna), caratterizzata da limitata presenza di servizi e infrastrutture. L'immobile, censito al Catasto Fabbricati e identificato con particella 649 sub 6, è stato originariamente realizzato abusivamente nel 1983 (come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condonò), successivamente legittimato da concessione edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000. Ulteriori difformità realizzate nel 1985, come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condonò, sono oggetto di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15931 del 30.03.2004). La villetta, ad un piano fuori terra, presenta un'altezza dalla quota della corte di circa 80 cm, con intercapedine di altezza 1,26 m allo stato grezzo e copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto a falde. La struttura è circondata da corte pavimentata in cemento e da un giardino di pertinenza, nel quale sono presenti: •Magazzino 1 (bene 2): autorizzato in sanatoria n. 469/2000 e, per le ulteriori difformità risalenti al 1997 è oggetto di istanza di sanatoria L. 326/2004 prot. 15932 del 30.03.2004; •Corte comune (bene 3) Si evidenzia la presenza di ulteriori modifiche e ampliamenti sia nella villetta che nel deposito 1 e nella corte, non richiamati nelle suddette istanze di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia". L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carrabile e uno pedonale posti su Via Corace; il dislivello tra quota stradale e corte interna è superato da rampa in cemento e da una scala. L'ingresso principale all'abitazione è posto sotto porticato in legno di mq 15. Dal disimpegno (mq 9,70) si accede al soggiorno (mq 20,90), dal quale si accede alla cucina (mq 17,55), a due camere da letto (mq 14,91 e mq 9,66) e al bagno (mq 4,97). La cucina comunica con un porticato esterno in legno di mq 33,98 (cfr. Allegato 10 Rilievo stato dei luoghi).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 6, Categoria A3, Graffato con part 649 al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 649, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 72.121,50

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, confrontando l'immobile con altri aventi caratteristiche analoghe (tipologia, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione), con prezzi noti o desumibili nel mercato locale.

La metodologia si articola in due fasi principali:

Definizione preliminare di un valore unitario zonale, tramite fonti ufficiali e indagine di mercato, riferito a un immobile medio rappresentativo;

Comparazione dell'immobile con quelli di riferimento, individuando i fattori differenziali e applicando i coefficienti correttivi (incrementali o decrementali) per adattare il valore unitario alle caratteristiche specifiche del bene.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata secondo Agenzia del Territorio - D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e Manuale O.M.I., considerando:

- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi);
- Accessori indiretti (soffitte, cantine): 50% se comunicanti, 25% se non comunicanti;
- Balconi, terrazze e simili: 30% fino a 25 mq e 10% eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq e 5% eccedente se non comunicanti;
- Aree scoperte di pertinenza esclusiva: 10% fino alla superficie principale, 2% eccedente;
- Parchi, giardini, corti: computati solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie principale.

Fonti dei Valori

Il valore unitario di zona è stato determinato:

- dai dati O.M.I. - primo semestre 2025 (Allegato 19);



- mediante confronto con offerte di vendita di immobili analoghi e indagine diretta.

Il valore medio rilevato è pari a € 1228,00/mq; l'applicazione dei coefficienti correttivi per stato manutentivo e necessità di interventi ha condotto a un valore unitario corretto di €930,00/mq.

Trattamento superfici

- Superficie legittima: considerata pienamente nella consistenza e nel calcolo del valore;

- Superficie in sanatoria pendente (L. 326/2003): considerata prudenzialmente, con applicazione di coefficiente riduttivo 0,80 e detrazione dei costi residui di oblazione e oneri;

- Superfici abusive non sanabili: escluse dalla consistenza e considerate solo ai fini di decurtazione del valore, stimando i costi di demolizione e ripristino.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12

Il magazzino, ubicato lungo il confine a Nord/Est del lotto di terreno si compone di un ambiente di mq 13,94, legittimato da Concessione Edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000 e di un bagno di mq 5,34 oggetto di istanza di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15932 del 30.03.2004).(cfr. Allegato 21 Rilievo stato dei luoghi). Sul lato Nord/Est, in adiacenza al bagno, risulta realizzato un ulteriore magazzino di mq 6,51 lordi non autorizzato e non richiamato nella suddetta istanza di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 649, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 7, Categoria C2, Graffato con la particella 649

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

Valore di stima del bene: € 4.631,40

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, confrontando l'immobile con altri aventi caratteristiche analoghe (tipologia, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione), con prezzi noti o desumibili nel mercato locale.

La metodologia si articola in due fasi principali:

Definizione preliminare di un valore unitario zonale, tramite fonti ufficiali e indagine di mercato, riferito a un immobile medio rappresentativo;

Comparazione dell'immobile con quelli di riferimento, individuando i fattori differenziali e applicando i coefficienti correttivi (incrementali o decrementali) per adattare il valore unitario alle caratteristiche specifiche del bene.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata secondo Agenzia del Territorio - D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e Manuale O.M.I., considerando:

- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi);

- Accessori indiretti (soffitte, cantine): 50% se comunicanti, 25% se non comunicanti;

- Balconi, terrazze e simili: 30% fino a 25 mq e 10% eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq e 5% eccedente se non comunicanti;

- Aree scoperte di pertinenza esclusiva: 10% fino alla superficie principale, 2% eccedente;

- Parchi, giardini, corti: computati solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie principale.

Fonti dei Valori

Il valore unitario di zona è stato determinato:



- dai dati O.M.I. – primo semestre 2025 (Allegato 19);

- mediante confronto con offerte di vendita di immobili analoghi e indagine diretta.

Il valore medio rilevato è pari a € 1228,00/mq; l'applicazione dei coefficienti correttivi per stato manutentivo e necessità di interventi ha condotto a un valore unitario corretto di €930,00/mq.

Trattamento superfici

- Superficie legittima: considerata pienamente nella consistenza e nel calcolo del valore;

- Superficie in sanatoria pendente (L. 326/2003): considerata prudenzialmente, con applicazione di coefficiente riduttivo 0,18 e detrazione dei costi residui di oblazione e oneri;

- Superfici abusive non sanabili: escluse dalla consistenza e considerate solo ai fini di decurtazione del valore, stimando i costi di demolizione e ripristino.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12

Il lotto di terreno risulta identificato al N.C.E.U. al subalterno 5 ed è accatastato come bene comune non censibile. Sul medesimo lotto, oltre alla villetta e al magazzino, entrambi legittimati mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 469/2000, nonché ai relativi ampliamenti oggetto di istanza di sanatoria prot. nn. 15931-15932/2004, risultano realizzati: - ulteriori ampliamenti non sanabili; - ulteriore manufatto abusivo. Per la descrizione della villetta si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 1"; per la descrizione del magazzino si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 2". Il manufatto abusivo presenta: - struttura portante in ferro; - copertura in lastre ondulate presumibilmente contenenti amianto. - parete di confine realizzata in blocchi di cemento; - restanti pareti costituite da struttura metallica con tamponamenti in lastre di fibrocemento. Da un esame visivo non è possibile escludere la presenza di amianto nelle lastre di copertura e di tamponamento. Pertanto, a titolo prudenziale, nella valutazione economica si considerano i costi necessari per la bonifica e lo smaltimento di eventuali materiali contenenti amianto, da effettuarsi secondo la normativa vigente. All'interno del manufatto è presente un'autoclave alimentata da pozzo. Sul terreno sono inoltre ubicati: - un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico; - una fossa Imhoff per lo smaltimento dei reflui; - un deposito del gas a servizio della cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 5, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 17.149,20

Determinazione del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, per i quali risultano noti o desumibili i prezzi praticati nel mercato locale.

La metodologia adottata si articola nelle seguenti fasi:

definizione preliminare di un valore unitario zonale, mediante l'utilizzo di fonti ufficiali e di un'indagine di mercato, riferito a un immobile "medio" rappresentativo;

comparazione dell'immobile oggetto di stima con quelli assunti a riferimento, individuando i fattori differenziali e applicando i relativi coefficienti correttivi, incrementali o decrementali, al fine di



adeguare il valore unitario alle specifiche caratteristiche del bene.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dell'Agenzia del Territorio, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), considerando:

vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi);

accessori indiretti (soffitte, cantine), computati nella misura del 50% se comunicanti e del 25% se non comunicanti;

balconi, terrazze e simili: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente se comunicanti; 15% fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente se non comunicanti;

aree scoperte di pertinenza esclusiva: 10% fino alla superficie principale e 2% per la quota eccedente;

parchi, giardini e corti: computati solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie principale.

Dall'analisi dei valori di mercato, il valore unitario medio degli immobili abitativi risulta pari a € 1.228,00/mq.

L'applicazione dei coefficienti correttivi, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e della necessità di interventi, ha condotto a un valore unitario corretto pari a € 930,00/mq.

Verifica della valutazione dell'area edificabile residua

Il terreno oggetto di stima, divenuto edificabile a seguito dell'approvazione della Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (D.G.R. Lazio n. 622 del 21/12/2012), presenta un indice di edificabilità pari a 0,20 mq/mq. La valutazione dell'area edificabile è pertanto effettuata separatamente rispetto ai fabbricati insistenti.

Il lotto ha una superficie complessiva pari a mq 1.000, che consente una potenzialità edificatoria massima di mq 200 di superficie edificabile.

Alla data del sopralluogo risultano edificati complessivamente mq 97,29, comprensivi delle superfici assentite e assentibili, al netto delle superfici non sanabili. Ne consegue una superficie edificabile residua pari a mq 102,71, insistente su una superficie residua di terreno pari a mq 513,55.

Ai fini estimativi, la valutazione dell'area residua è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori medi di mercato per terreni edificabili nella zona, pari a € 30,00/mq.

Ne deriva il seguente valore:

superficie residua: mq 513,55

valore unitario: € 30,00/mq

Valore area edificabile residua:
€ 30,00 × 513,55 = € 15.406,50



Dalla verifica effettuata emerge che tale valore risulta inferiore rispetto a quello derivante dalla considerazione della medesima area quale giardino pertinenziale esclusivo dell'abitazione. Pertanto, la potenzialità edificatoria residua non risulta economicamente significativa ai fini della presente stima e non viene considerata autonomamente nella determinazione del valore complessivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Corace n°12	77,55 mq	930,00 €/mq	€ 72.121,50	100,00%	€ 72.121,50
Bene N° 2 - Magazzino Aprilia (LT) - Via Corace n°12	4,98 mq	930,00 €/mq	€ 4.631,40	100,00%	€ 4.631,40
Bene N° 3 - Corte o resede Aprilia (LT) - Via Corace n°12	18,44 mq	930,00 €/mq	€ 17.149,20	100,00%	€ 17.149,20
				Valore di stima:	€ 93.902,10

Valore di stima: € 93.902,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e paesaggistica istanza di sanatoria prot. 15931-15932 compreso eventuale conguaglio oneri	4.500,00	€
Costo demolizione opere abusive e ripristino stato dei luoghi sub 6	6.001,00	€
Costo demolizione opere abusive e ripristino stato dei luoghi sub 7	564,00	€
Costo demolizione opere abusive e ripristino stato dei luoghi sub 5	3.331,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	850,00	€

Valore finale di stima: € 78.656,10

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, confrontando l'immobile con altri aventi caratteristiche analoghe (tipologia, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione), con prezzi noti o desumibili nel mercato locale.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo Agenzia del Territorio - D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e Manuale O.M.I.



Il valore medio rilevato è pari a € 1228,00/mq; l'applicazione dei coefficienti correttivi per stato manutentivo e necessità di interventi ha condotto a un valore unitario corretto di € 930,00/mq.

Trattamento superfici

- Superficie legittima: considerata pienamente nella consistenza e nel calcolo del valore;
- Superficie in sanatoria pendente (L. 326/2003): considerata prudenzialmente, con applicazione di coefficiente riduttivo e detrazione dei costi residui di oblazione e oneri e di spese tecniche;
- Superfici abusive non sanabili: escluse dalla consistenza e considerate solo ai fini di decurtazione del valore, stimando i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi:

Dalla verifica effettuata emerge che il valore del terreno considerato edificabile risulta inferiore rispetto a quello derivante dalla considerazione della medesima area quale giardino pertinenziale esclusivo dell'abitazione. Pertanto, la potenzialità edificatoria residua non risulta economicamente significativa ai fini della presente stima e non viene considerata autonomamente nella determinazione del valore complessivo dell'immobile.

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 15/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'urso Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita 29 novembre 2004 rep 91938
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita 16 dicembre 1974 rep 12774
- ✓ N° 4 Altri allegati - atto costitutivo rep. 11254_2318
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico



- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - sub 6
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Rilievo stato dei luoghi foglio 115 Part.649 Sub 6
- ✓ N° 11 Foto - documetazione fotografica con coni ottici
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Documentazione concessione in sanatoria 469_2000
- ✓ N° 13 Altri allegati - Istanza di condono prot. 15931 del 30.03.2004 L. 326-03
- ✓ N° 14 Altri allegati - Istanza di condono prot. 15932 del 30.03.2004 L. 326-03
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Confronto tra stato dei luoghi e difformità SUB 6
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tabella di calcolo media ponderale
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - visure attuali e storiche (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 18 Google maps - Street view 2008
- ✓ N° 19 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - sub 7
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Rilievo stato dei luoghi foglio 115 Part.649 Sub 7
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - Confronto tra stato dei luoghi e difformità SUB 7
- ✓ N° 23 Altri allegati - Stato di famiglia Spaziante_Felli (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Estratto di matrimonio Spaziante_Felli (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 26 Altri allegati - Iscrizione ipoteca rep. 91939 del 29.11.2004
- ✓ N° 27 Altri allegati - Iscrizione ipoteca rep 94965 del 27.06.2008
- ✓ N° 28 Tavola del progetto - Computo metrico estimativo lavori di demolizione opere abusive sub 6
- ✓ N° 29 Tavola del progetto - Computo metrico estimativo lavori di demolizione opere abusive sub 7
- ✓ N° 30 Tavola del progetto - Computo metrico estimativo lavori di demolizione opere abusive sub 5
- ✓ N° 31 Altri allegati - trasmissione Perizia (Aggiornamento al 15/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Corace n°12

In data 06.06.2025, la scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Aprilia (LT), ██████████, finalizzato al rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare. In data 03.10.2025, in esito alla documentazione reperita presso il Comune di Aprilia (accesso agli atti del 14.07.2025 prot. 76536) è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica ovest del Comune di Aprilia (località Cogna), caratterizzata da limitata presenza di servizi e infrastrutture. L'immobile, censito al Catasto Fabbricati e identificato con particella 649 sub 6, è stato originariamente realizzato abusivamente nel 1983 (come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condonò), successivamente legittimato da concessione edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000. Ulteriori difformità realizzate nel 1985, come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condonò, sono oggetto di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15931 del 30.03.2004). La villetta, ad un piano fuori terra, presenta un'altezza dalla quota della corte di circa 80 cm, con intercapedine di altezza 1,26 m allo stato grezzo e copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto a falde. La struttura è circondata da corte pavimentata in cemento e da un giardino di pertinenza, nel quale sono presenti: •Magazzino 1 (bene 2): autorizzato in sanatoria n. 469/2000 e, per le ulteriori difformità risalenti al 1997 è oggetto di istanza di sanatoria L. 326/2004 prot. 15932 del 30.03.2004; •Corte comune (bene 3) Si evidenzia la presenza di ulteriori modifiche e ampliamenti sia nella villetta che nel deposito 1 e nella corte, non richiamati nelle suddette istanze di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia". L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carrabile e uno pedonale posti su Via Corace; il dislivello tra quota stradale e corte interna è superato da rampa in cemento e da una scala. L'ingresso principale all'abitazione è posto sotto porticato in legno di mq 15. Dal disimpegno (mq 9,70) si accede al soggiorno (mq 20,90), dal quale si accede alla cucina (mq 17,55), a due camere da letto (mq 14,91 e mq 9,66) e al bagno (mq 4,97). La cucina comunica con un porticato esterno in legno di mq 33,98 (cfr. Allegato 10 Rilievo stato dei luoghi).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 6, Categoria A3, Graffato con part 649 al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 649, Qualità Ente urbano

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Aprilia, il lotto di terreno identificato al Catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 649, risultava originariamente classificato in sottozona E1 - Agricola. Attualmente il suddetto lotto ricade all'interno del perimetro della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17.05.2012, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n.622 del 21/12/2012, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 17/01/2013 e recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013. In base alla suddetta Variante, l'area risulta classificata in zona Bp - "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, ed è disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale. summenzionata. Il lotto 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". (cfr. Allegato 05_C.D.U.) L'area risulta inoltre interessata dal vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al R.D. n.1126 del 1926. Tale vincolo non comporta di per sé inedificabilità assoluta, ma subordina l'esecuzione degli interventi edilizi al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti. Il lotto di terreno risulta altresì 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, nonché dalla



successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 al n. 50240. I diritti di uso civico costituiscono vincolo reale di natura pubblicistica, ai sensi della L. 1766/1927 e del R.D. 322/1928, e restano a carico dell'aggiudicatario, salvo eventuale procedimento di legittimazione, affrancazione o sdemanializzazione da attivarsi presso gli enti competenti. Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. h) del D.Lgs 42/2004, la presenza di diritti di uso civico comporta altresì l'assoggettamento dell'area al vincolo paesaggistico ex lege, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica nel PTPR regionale. Gli interventi edilizi risultano pertanto subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente. Tutti i suddetti vincoli urbanistici, idrogeologici e demaniali non risultano cancellabili con il decreto di trasferimento e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla piena disponibilità e sulle potenzialità edificatorie del bene.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12

Il magazzino, ubicato lungo il confine a Nord/Est del lotto di terreno si compone di un ambiente di mq 13,94, legittimato da Concessione Edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000 e di un bagno di mq 5,34 oggetto di istanza di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15932 del 30.03.2004).(cfr. Allegato 21 Rilievo stato dei luoghi). Sul lato Nord/Est, in adiacenza al bagno, risulta realizzato un ulteriore magazzino di mq 6,51 lordi non autorizzato e non richiamato nella suddetta istanza di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 649, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 7, Categoria C2, Graffato con la particella 649

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Aprilia, il lotto di terreno identificato al Catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 649, risultava originariamente classificato in sottozona E1 - Agricola. Attualmente il suddetto lotto ricade all'interno del perimetro della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17.05.2012, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n.622 del 21/12/2012, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 17/01/2013 e recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013. In base alla suddetta Variante, l'area risulta classificata in zona Bp - "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, ed è disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale. Il lotto 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". (cfr. Allegato 05_C.D.U.) L'area risulta inoltre interessata dal vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al R.D. n.1126 del 1926. Tale vincolo non comporta di per sé inedificabilità assoluta, ma subordina l'esecuzione degli interventi edilizi al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti. Il lotto di terreno risulta altresì 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, nonché dalla successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 al n. 50240. I diritti di uso civico costituiscono vincolo reale di natura pubblicistica, ai sensi della L. 1766/1927 e del R.D. 322/1928, e restano a carico dell'aggiudicatario, salvo eventuale procedimento di legittimazione, affrancazione o sdemanializzazione da attivarsi presso gli enti competenti. Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. h) del D.Lgs 42/2004, la presenza di diritti di uso civico comporta altresì l'assoggettamento dell'area al vincolo paesaggistico ex lege, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica nel PTPR regionale. Gli interventi edilizi risultano pertanto subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente. Tutti i suddetti vincoli urbanistici, idrogeologici e demaniali non risultano cancellabili con il decreto di trasferimento e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla piena disponibilità e sulle potenzialità edificatorie del bene.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Aprilia (LT) - Via Corace n°12

Il lotto di terreno risulta identificato al N.C.E.U. al subalterno 5 ed è accatastato come bene comune non



censibile. Sul medesimo lotto, oltre alla villetta e al magazzino, entrambi legittimati mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 469/2000, nonché ai relativi ampliamenti oggetto di istanza di sanatoria prot. nn. 15931-15932/2004, risultano realizzati: - ulteriori ampliamenti non sanabili; - ulteriore manufatto abusivo. Per la descrizione della villetta si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 1"; per la descrizione del magazzino si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 2". Il manufatto abusivo presenta: - struttura portante in ferro; - copertura in lastre ondulate presumibilmente contenenti amianto. - parete di confine realizzata in blocchi di cemento; - restanti pareti costituite da struttura metallica con tamponamenti in lastre di fibrocemento. Da un esame visivo non è possibile escludere la presenza di amianto nelle lastre di copertura e di tamponamento. Pertanto, a titolo prudenziale, nella valutazione economica si considerano i costi necessari per la bonifica e lo smaltimento di eventuali materiali contenenti amianto, da effettuarsi secondo la normativa vigente. All'interno del manufatto è presente un'autoclave alimentata da pozzo. Sul terreno sono inoltre ubicati: - un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico; - una fossa Imhoff per lo smaltimento dei reflui; - un deposito del gas a servizio della cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 5, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Aprilia, il lotto di terreno identificato al Catasto al Foglio n. 115, part.lla n. 649, risultava originariamente classificato in sottozona E1 - Agricola. Attualmente il suddetto lotto ricade all'interno del perimetro della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n. 21 del 17.05.2012, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n.622 del 21/12/2012, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 17/01/2013 e recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013. In base alla suddetta Variante, l'area risulta classificata in zona Bp - "Tessuto Edificato", con parziale viabilità, ed è disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale. summenzionata. Il lotto 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". (cfr. Allegato 05_C.D.U.) L'area risulta inoltre interessata dal vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al R.D. n.1126 del 1926. Tale vincolo non comporta di per sé inedificabilità assoluta, ma subordina l'esecuzione degli interventi edilizi al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti. Il lotto di terreno risulta altresì 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, nonché dalla successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 al n. 50240. I diritti di uso civico costituiscono vincolo reale di natura pubblicistica, ai sensi della L. 1766/1927 e del R.D. 322/1928, e restano a carico dell'aggiudicatario, salvo eventuale procedimento di legittimazione, affrancazione o sdemanializzazione da attivarsi presso gli enti competenti. Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. h) del D.Lgs 42/2004, la presenza di diritti di uso civico comporta altresì l'assoggettamento dell'area al vincolo paesaggistico ex lege, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica nel PTPR regionale. Gli interventi edilizi risultano pertanto subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente. Tutti i suddetti vincoli urbanistici, idrogeologici e demaniali non risultano cancellabili con il decreto di trasferimento e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla piena disponibilità e sulle potenzialità edificatorie del bene.

Prezzo base d'asta: € 78.656,10



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.656,10

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Corace n°12		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 6, Categoria A3, Graffato con part 649 Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 649, Qualità Ente urbano	Superficie	77,55 mq
Stato conservativo:	La villetta, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, con evidenti fenomeni di condensa sui soffitti, riconducibili a un inadeguato isolamento termico delle coperture, e necessita pertanto di interventi manutentivi mirati al ripristino delle condizioni igienico-funzionali e al miglioramento dell'efficienza energetica. Si rilevano fessurazioni diffuse sul paramento murario, indicative di necessità di interventi manutentivi mirati. (cfr. allegato 11_documentazione fotografica) Gli impianti interni — idraulico-scarico, termico ed elettrico — sono realizzati sotto traccia, risultando complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Non risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti, che pertanto devono ritenersi non verificati e presumibilmente non conformi alla normativa vigente		
Descrizione:	In data 06.06.2025, la scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Aprilia (LT), ██████████ finalizzato al rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare. In data 03.10.2025, in esito alla documentazione reperita presso il Comune di Aprilia (accesso agli atti del 14.07.2025 prot. 76536) è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica ovest del Comune di Aprilia (località Cogna), caratterizzata da limitata presenza di servizi e infrastrutture. L'immobile, censito al Catasto Fabbricati e identificato con particella 649 sub 6, è stato originariamente realizzato abusivamente nel 1983 (come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condono), successivamente legittimato da concessione edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000. Ulteriori difformità realizzate nel 1985, come dichiarato dal richiedente nell'istanza di Condono, sono oggetto di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15931 del 30.03.2004). La villetta, ad un piano fuori terra, presenta un'altezza dalla quota della corte di circa 80 cm, con intercapedine di altezza 1,26 m allo stato grezzo e copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto a falde. La struttura è circondata da corte pavimentata in cemento e da un giardino di pertinenza, nel quale sono presenti: •Magazzino 1 (bene 2): autorizzato in sanatoria n. 469/2000 e, per le ulteriori difformità risalenti al 1997 è oggetto di istanza di sanatoria L. 326/2004 prot. 15932 del 30.03.2004; •Corte comune (bene 3) Si evidenzia la presenza di ulteriori modifiche e ampliamenti sia nella villetta che nel deposito 1 e nella corte, non richiamati nelle suddette istanze di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia". L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carrabile e uno pedonale posti su Via Corace; il dislivello tra quota stradale e corte interna è superato da rampa in cemento e da una scala. L'ingresso principale all'abitazione è posto sotto porticato in legno di mq 15. Dal disimpegno (mq 9,70) si accede al soggiorno (mq 20,90), dal quale si accede alla cucina (mq 17,55), a due camere da letto (mq 14,91 e mq 9,66) e al bagno (mq 4,97). La cucina comunica con un porticato esterno in legno di mq 33,98 (cfr. Allegato 10 Rilievo stato dei luoghi).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata ██████████ e dal figlio degli esecutati Spaziante Marco. (cfr. Allegato 23_Stato di famiglia)		



Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Corace n°12		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 649, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 7, Categoria C2, Graffato con la particella 649	Superficie	4,98 mq
Stato conservativo:	Il deposito, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, con evidenti fenomeni di condensa sui soffitti, riconducibili a un inadeguato isolamento termico delle coperture, e necessita pertanto di interventi manutentivi. Gli impianti interni (idrico-sanitario ed elettrico), realizzati sotto traccia, risultano datati sulla base di un esame visivo. Non sono state prodotte le relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente; pertanto gli impianti devono ritenersi non verificabili e non conformi, con conseguente necessità di eventuali interventi di adeguamento, i cui oneri restano a carico dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	Il magazzino, ubicato lungo il confine a Nord/Est del lotto di terreno si compone di un ambiente di mq 13,94, legittimato da Concessione Edilizia in sanatoria n°469/2000 rilasciata dal Comune di Aprilia in data 26.10.2000 e di un bagno di mq 5,34 oggetto di istanza di Sanatoria ai sensi della L. 326/2004 (prot. 15932 del 30.03.2004).(cfr. Allegato 21 Rilievo stato dei luoghi). Sul lato Nord/Est, in adiacenza al bagno, risulta realizzato un ulteriore magazzino di mq 6,51 lordi non autorizzato e non richiamato nella suddetta istanza di sanatoria; tali difformità saranno analizzate dettagliatamente nella sezione "Legittimità edilizia".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata ██████████ e dal figlio degli esecutati Spaziante Marco. (cfr. Allegato 23_Stato di famiglia)		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Corace n°12		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 649, Sub. 5, Categoria E	Superficie	18,44 mq
Stato conservativo:	Il giardino di proprietà esclusiva (sub. 5) circonda l'abitazione e risulta in parte sistemato a verde e in parte pavimentato in cemento. Al suo interno sono ubicati: - la villetta e il deposito autorizzati con CE in sanatoria 469/200; - gli ampliamenti della villetta e del deposito oggetto di istanze di sanatoria 15931-15932/2004; - gli ampliamenti della villetta e del deposito non sanabili; - un ulteriore deposito privo di titoli abilitativi; - il pozzo artesiano; - l'impianto di smaltimento reflui - il deposito di gas.		
Descrizione:	Il lotto di terreno risulta identificato al N.C.E.U. al subalterno 5 ed è accatastato come bene comune non censibile. Sul medesimo lotto, oltre alla villetta e al magazzino, entrambi legittimati mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 469/2000, nonché ai relativi ampliamenti oggetto di istanza di sanatoria prot. nn. 15931-15932/2004, risultano realizzati: - ulteriori ampliamenti non sanabili; - ulteriore manufatto abusivo. Per la descrizione della villetta si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 1"; per la descrizione del magazzino si rimanda al capitolo "Descrizione Bene 2". Il manufatto abusivo presenta: - struttura portante in ferro; - copertura in lastre ondulate presumibilmente contenenti amianto. - parete di confine realizzata in blocchi di cemento; - restanti pareti costituite da struttura metallica con tamponamenti in lastre di fibrocemento. Da un esame visivo non è possibile escludere la presenza di amianto nelle lastre di copertura e di tamponamento. Pertanto, a titolo prudenziale, nella valutazione economica si considerano i costi necessari per la bonifica e lo smaltimento di eventuali materiali contenenti amianto, da effettuarsi		



	secondo la normativa vigente. All'interno del manufatto è presente un'autoclave alimentata da pozzo. Sul terreno sono inoltre ubicati: - un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico; - una fossa Imhoff per lo smaltimento dei reflui; - un deposito del gas a servizio della cucina.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dal figlio degli esecutati Spaziante Marco. (cfr. Allegato 23_Stato di famiglia)



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 07/07/2008
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 3396
Quota: Intera proprietà
Importo: € 157.500,00
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 94965
N° raccolta: 8882

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 03/07/2024
Reg. gen. 17271 - Reg. part. 13503
Quota: Intera proprietà
A favore di [REDACTED], DOVALUE S.p.A.
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 07/07/2008
Reg. gen. 18768 - Reg. part. 3396
Quota: Intera proprietà
Importo: € 157.500,00
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 94965
N° raccolta: 8882



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 03/07/2024

Reg. gen. 17271 - Reg. part. 13503

Quota: Intera proprietà

A favore di [REDACTED], DOVALUE S.p.A.

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA CORACE N°12

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 07/07/2008

Reg. gen. 18768 - Reg. part. 3396

Quota: Intera proprietà

Importo: € 157.500,00

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 94965

N° raccolta: 8882

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 03/07/2024

Reg. gen. 17271 - Reg. part. 13503

Quota: Intera proprietà

A favore di [REDACTED], DOVALUE S.p.A.

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

