

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: *****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.456,25	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Novara 1, Fondi - 04100 - Latina (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, Fax 0773 620035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - Via Moggia snc (Coord. Geografiche:
https://www.google.it/maps/place/Via+Moggia,+04011+Fossignano+LT/@41.5775462,12.5774541,242m/data=!3m1!1e3!4m15!1m8!3m7!1s0x132597ac8292e789:0x821f74fa5c569d72!2sVia+Moggia,+04011+Fossignano+LT!3b1!8m2!3d41.5778924!4d12.5780692!16s%2Fg%2F11b6yc38y9!3m5!1s0x132597ac8292e789:0x821f74fa5c569d72!8m2!3d41.5778924!4d12.5780692!16s%2Fg%2F11b6yc38y9?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDYwOS4xIKXMDSOASAFQAw%3D%3D)

DESCRIZIONE

Lotto di terreno agricolo non edificabile, avente come destinazione catastale quella di seminativo, ma essendo di fatto un terreno incolto. Si accede al terreno mediante la strada Via Moggia (strada senza uscita). Il lotto non è interdetto da alcuna recinzione ed ha quindi accesso libero. Solo in corrispondenza della fine della strada locale suddetta, veniva rilevata l'esistenza di una barriera messa in opera a mò di cancellata (removibile). La superficie catastale complessiva del lotto è pari a 2570 mq.

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.

In data 09/05/2025 alle ore 10:40, alla presenza del custode, il dott. Avvisati G., veniva eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa, giusta raccomandata inviata al soggetto debitore. Si precisa che la raccomandata non veniva mai ritirata e che nel giorno del sopralluogo, nessuno si presentava sui luoghi di causa (Allegato 1).

L'ubicazione del terreno era in un quartiere isolato della città di Aprilia, collocato in prossimità di una strada locale senza uscita, in una zona impervia per la presenza di erba alta e rovi, oltreché malsicura.

Il sottoscritto perito estimatore effettuava comunque le operazioni di rilievo fotografico dello stesso, terminando le operazioni peritali alle ore 10.55 (Allegato 2).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - Via Moggia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala un errore nella certificazione notarile già in atti (il Pignoramento veniva trascritto in data 05/03/2024 ai nn. 5805/4572 e non nel 2004 come indicato nella certificazione notarile già in atti).

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato libero per divorzio avvenuto dalla signora [REDACTED] in data 06/05/2022, così come da relativi certificati allegati (Allegato 3).

CONFINI

Il terreno agricolo confina:

- a nord con la strada locale Via Moggia;
- a est, ovest e sud con altri terreni di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura.

Si accede nella parte iniziale del terreno (privo di recensione) da Via Moggia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2570,00 mq	2570,00 mq	1	2570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto di stima è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente di Aprilia come Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) come definito e disciplinato dal Decreto Ministeriale del 2 Aprile 1968.

Si attesta che il terreno è inoltre interessato da diversi vincoli/Prescrizioni, meglio specificati nel capitolo della normativa urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1974 al 03/01/1992	***** nato a ROMA (RM) il 10/04/1926 c.f. *****	Catasto Terreni Fg. 85, Part. 276 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2570
Dal 03/01/1992 al 07/07/2025	***** nato a NETTUNO (RM) il 04/09/1967 c.f. *****	Catasto Terreni Fg. 85, Part. 276 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 002570 Reddito dominicale € 15,66 Reddito agrario € 11,28

DATI CATASTALI

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
85	276				Seminativo	5	002570 mq	15,66 €	11,28 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato risulta che allo stato attuale il terreno è per lo più incolto. Nessuna coltura veniva riscontrata sullo stesso

PRECISAZIONI

PATTI

Non si ravvisa l'esistenza di nessun patto in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno ad oggi risulta essere incolto e non recintato (ad eccezione del solo tratto iniziale interdetto da cancellata approssimata).

PARTI COMUNI

Si accede sul terreno mediante una stradina privata, ma dall'atto di compravendita reperito dal CTU (Allegato 4) non risultano dichiarate servitù attive e passive particolari ad eccezione di quelle già esistenti di fatto e di diritto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240.

Restano salvi eventuali vincoli relativi ai rimboschimenti - Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" art. 142 comma 1 punto "g", così come modificato ed integrato dai Decreti Legislativi 24.03.2006, n. 156 e n. 157, la cui sussistenza o meno potrà essere autocertificata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte dell'istante resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 art. 47.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' stato richiesto con nota del 26/03/2025, il certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Aprilia (Allegato 7). La domanda dopo ripetuti solleciti, veniva protocollata solo in data 29/05 e il certificato veniva trasmesso in data 23/06/2025.

Lo stesso cita:

"Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) come definite e disciplinate dal Decreto Ministeriale del 2 Aprile 1968 (la specifica dei vincoli veniva evidenziata nel capitolo relativo alla normativa urbanistica).

Fatto salvo quanto relativo ai vincoli su esso vigenti (e in particolare al vincolo paesistico ambientale, zona R2) nella suddetta zona sottozona dovranno essere rispettati gli indici della zona agricola (densità di fabbricazione fondiaria residenziale 0,03 mc/mq e densità attrezzature agricole 0,07 m/mq) con lotto minimo di 15.000 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 04/06/2025 la scrivente inviava pec all'Agenzia delle Entrate al fine di richiedere copia degli eventuali contratti di locazione in essere per il terreno sito nel comune di Aprilia, Foglio 85 particella 276, in testa al soggetto esecutato.
L'Agenzia delle Entrate con nota del 09/06/2025 faceva presente che: "per quanto di competenza di questa dp nessun contratto sussiste sull'unità indicata" (Allegato 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1974 al 03/01/1992	***** nato a ROMA (RM) il 10/04/1926 proprietario (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Michele	07/08/1974	7246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/1992	***** nato a NETTUNO (RM) il 04/09/1967 proprietario (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente V.	03/01/1992	68113	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	23/01/1992	1152	

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 variata.

Nessun atto successiva al Pignoramento risultava delle visure ipo-catastali effettuate dal CTU (Allegato 6). Veniva reperito l'atto di compravendita del 1992 (Allegato 4).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo
Iscritto a Latina il 01/07/2004
Reg. gen. 18627 - Reg. part. 4388
Quota: 1/1
Importo: € 12.634,00
A favore di [REDACTED]
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.317,00
Data: 24/06/2004
N° repertorio: 8822
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/07/2011
Reg. gen. 16687 - Reg. part. 2860
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.264,25
Spese: € 156,48
Interessi: € 4.579,27
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 13/11/2009
N° repertorio: 5392

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 05/03/2024
Reg. gen. 5805 - Reg. part. 4572
A favore di [REDACTED]

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Si segnali un errore nella certificazione notarile e relativo alla data di trascrizione dell'atto (indicato erroneamente nella data del 05/03/2004 invece che 05/03/2024). IL PIGNORAMENTO, VENIVA PROMOSSO DA [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), RAPPRESENTATA DA [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Si allega l'elenco note relativo alla visure ipo-catastali del bene (Allegato 6).

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto con nota del 26/03/2025, il certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Aprilia. La domanda dopo ripetuti solleciti, veniva protocollata solo in data 29/05 e il certificato veniva trasmesso in data 23/06/2025.

Lo stesso cita:

"Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) come definite e disciplinate dal Decreto Ministeriale del 2 Aprile 1968;

-Le relative norme edilizie ed urbanistiche sono definite dalla Legge Regionale "Norme sul Governo del Territorio" del 22.12.1999 n. 38 s.m.i., così come disciplinate dalla Deliberazione Comunale del Commissario Straordinario n. 28 del 17.03.09 avente per oggetto: "L.R. n. 38/99 (Norme sul governo del territorio), come modificata dalla L.R. 17 marzo 2003 n. 8- "Determinazioni relative all'edificazione delle strutture adibite a scopo abitativo nelle zone agricole";

- Inoltre, è fatto salvo tutto quanto contenuto dagli artt. 23-24-25 delle N.T.A. di attuazione del PRG vigente di questo Comune, ancorchè non previsto dalla normativa regionale e dalla Deliberazione del Commissario Straordinario summenzionate".

L'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni:

- vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e dal relativo regolamento R.D. n.1126 del 1926;
- vincolo relativo alla fascia di rispetto del fosso della Moletta, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (R.D.11/12/33 n.1775) al n.496, Decreto Legislativo del 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" art. 142 comma 1 lettera "c", - Beni Ricognitivi di Legge di P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2;
- parzialmente dalle Aree di "Attenzione Idraulica" (artt.9-27) delle Norme di attuazione del P.A.I., Autorità dei Bacini Regionali del Lazio L.R. 39/96 art. 11, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n. 35) aggiornato con Decreti del Segretario Generale n. 1/2012, n. 2/2012, n. 3/2012, n. 4/2012, n. 5/2012, n. 6/2012 s.m.i e cartografia aggiornata alla data del Decreto Segretariale n. 147/2021 dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, per le porzioni interessate dalla fascia di rispetto di mt. 150 di profondità dalle sponde dell'alveo;
- parzialmente vincolo paesistico ambientale (R2- Art. 32 N.T.A. del P.R.G.vigente);
- parzialmente dai Beni Ricognitivi di Legge di P.T.P.R., ricognizione delle aree tutelate per Legge, art.134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) Dlgs 42/04, "protezione delle aree boscate", art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2;
- Parzialmente dalle:
 - "Aree boscate"; - "Aree non idonee in quanto caratterizzate da formazioni boschive";
 - "Aree non idonee in quanto fortemente acclivi";
 - "Aree non idonee in quanto ricadenti in zone d'alveo";

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

- parere negativo della Regione Lazio, dell'area perimetrata nella "Carta dell'idoneità Foglio E" delle carte Tematiche, espresso in data 07-03-2005 prot. n. 034690/2A/08, avente per oggetto: "Parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74, L.R. 72/75, e D.G.R. 2649/99 variante di recupero nuclei abusivi";

- dall' "Individuazione delle aree non idonee per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra in zona agricola, in applicazione dell'articolo 3.1, commi 3 e 4, della LR n. 16 del 16.12.2011 "Norme in materia ambientale e di fonti rinnovabili" come modificata dalla LR n. 16 del 23.11.2020 art. 8 co.1 lett. b) nn. 1), 2) e 3" (D.C.C. n°6 del 12/03/2021), fatto salvo quanto previsto dall'art. 20 del Dlgs 08/11/2021 n.199 s.m.i, come modificato dalla Legge 101 del 12/07/2024.

Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240.

Restano salvi eventuali vincoli relativi ai rimboschimenti - Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" art. 142 comma 1 punto "g", così come modificato ed integrato dai Decreti Legislativi 24.03.2006, n. 156 e n. 157, la cui sussistenza o meno potrà essere autocertificata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte dell'istante resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 art. 47.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la dimensione e forma dell'unica particella oggetto di esecuzione, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - Via Moggia snc

Lotto di terreno agricolo non edificabile, avente come destinazione catastale quella di seminativo, ma essendo di fatto un terreno incolto. Si accede al terreno mediante la strada Via Moggia (strada senza uscita). Il lotto non è interdetto da alcuna recinzione ed ha quindi accesso libero. Solo in corrispondenza della fine della strada locale suddetta, veniva rilevata l'esistenza di una barriera messa in opera a mò di cancellata (removibile). La superficie catastale complessiva del lotto è pari a 2570 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 276, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 16.062,50

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata a terreno, si procedeva attraverso il reperimento del V.a.m. (Valore Agricolo Medio), oltre che all'analisi del mercato per il reperimento di beni aventi le caratteristiche simili.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano quindi svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

a) una, basata sulla consultazione dei valori agricoli medi relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata durante il sopralluogo, in relazione alla Regione Agraria di appartenenza venivano estrapolati i valori pubblicati dalla Commissione Provinciali Espropri di Latina e la relativa Regione Agraria di competenza (Reg. Agraria n° 6).

b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata, di terreni di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Per l'analisi del fondo, anche se attualmente incolto, si considerava come coltura prevalente quella di "seminativo" in considerazione del classamento catastale.

Per il calcolo quindi, veniva mediato il valore relativo al V.A.M. e a quello reperito sul mercato per beni simili (Allegato n° 9).

Valore oggetto di esecuzione come da Comparabile = $10 \text{ €/mq} \times 2.570 \text{ mq} = 25.700,00 \text{ €}$

Valore V.A.M. al mq terreno in Aprilia oggetto di esecuzione = $25.000 \text{ €/ha} = 25.000 \times 0,257 \text{ ha} = 6.425,00$

Valore di mercato al mq : Media tra i due valori (Comparabile e V.A.M.)
 $(25.700,00 \text{ €} + 6.425,00) / 2 = 16.062,50$

Tale valore, diviso per la consistenza dell'immobile (2.570,00 mq) conferiva il valore di mercato del bene al mq.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Aprilia (LT) - Via Moggia snc	2570,00 mq	6,25 €/mq	€ 16.062,50	100,00%	€ 16.062,50
Valore di stima:					€ 16.062,50

Valore di stima: € 16.062,50

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli gravanti sul terreno come da CDU	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.456,25

In relazione agli aspetti vincolistici gravanti sul terreno e dettagliatamente esposti nel capitolo relativo alla normativa urbanistica dove veniva riportato quanto analizzato dal C.D.U. (Certificato Destinazione Urbanistica), si evidenzia che tali vincoli influenzano in maniera rilevante il valore del suolo in quanto ne limitano la commerciabilità allo stesso connessa.

Pertanto si è ritenuto di attribuire al bene, in ragione dei suddetti vincoli sullo stesso vigenti, una riduzione del valore determinato in precedenza e pari al 10%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il terreno si trova in una località di Aprilia gravata da molti vincoli. Al momento del sopralluogo (effettuato alla sola presenza del custode nominato, in quanto la raccomandata inviata al debitore non veniva ritirata dallo stesso), era inoltre incolto e non mantenuto. E' ubicato in una località per lo più isolata, lontana dal centro della città ed è raggiungibile mediante strada senza uscita.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 24/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vacca Miriam

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Missive A/R inviate al debitore (contenuto e ricevute)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale oo.pp. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificazioni dell'esecutato
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 1992

- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione Agenzia delle Entrate (nessuna locazione sul terreno registrata in atti)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipo-catastali particella oggetto di esecuzione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Metodologia di stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Aprilia (LT) - Via Moggia snc

Lotto di terreno agricolo non edificabile, avente come destinazione catastale quella di seminativo, ma essendo di fatto un terreno incolto. Si accede al terreno mediante la strada Via Moggia (strada senza uscita). Il lotto non è interdetto da alcuna recinzione ed ha quindi accesso libero. Solo in corrispondenza della fine della strada locale suddetta, veniva rilevata l'esistenza di una barriera messa in opera a mò di cancellata (removibile). La superficie catastale complessiva del lotto è pari a 2570 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 276, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto con nota del 26/03/2025, il certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Aprilia. La domanda dopo ripetuti solleciti, veniva protocollata solo in data 29/05 e il certificato veniva trasmesso in data 23/06/2025. Lo stesso cita: "Zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) come definite e disciplinate dal Decreto Ministeriale del 2 Aprile 1968; -Le relative norme edilizie ed urbanistiche sono definite dalla Legge Regionale "Norme sul Governo del Territorio" del 22.12.1999 n. 38 s.m.i., così come disciplinate dalla Deliberazione Comunale del Commissario Straordinario n. 28 del 17.03.09 avente per oggetto: "L.R. n. 38/99 (Norme sul governo del territorio), come modificata dalla L.R. 17 marzo 2003 n. 8- "Determinazioni relative all'edificazione delle strutture adibite a scopo abitativo nelle zone agricole"; - Inoltre, è fatto salvo tutto quanto contenuto dagli artt. 23-24-25 delle N.T.A. di attuazione del PRG vigente di questo Comune, ancorchè non previsto dalla normativa regionale e dalla Deliberazione del Commissario Straordinario summenzionate". L'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni: - vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e dal relativo regolamento R.D. n.1126 del 1926; - vincolo relativo alla fascia di rispetto del fosso della Moletta, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche (R.D.11/12/33 n.1775) al n.496, Decreto Legislativo del 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" art. 142 comma 1 lettera "c", - Beni Ricognitivi di Legge di P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2; - parzialmente dalle Aree di "Attenzione Idraulica" (artt.9-27) delle Norme di attuazione del P.A.I., Autorità dei Bacini Regionali del Lazio L.R. 39/96 art. 11, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n. 35) aggiornato con Decreti del Segretario Generale n. 1/2012, n. 2/2012, n. 3/2012, n. 4/2012, n. 5/2012, n. 6/2012 s.m.i e cartografia aggiornata alla data del Decreto Segretariale n. 147/2021 dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, per le porzioni interessate dalla fascia di rispetto di mt. 150 di profondità dalle sponde dell'alveo; - parzialmente vincolo paesistico ambientale (R2- Art. 32 N.T.A. del P.R.G.vigente); - parzialmente dai Beni Ricognitivi di Legge di P.T.P.R., ricognizione delle aree tutelate per Legge, art.134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) Dlgs 42/04, "protezione delle aree boscate", art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2; - Parzialmente dalle: - "Aree boscate"; - "Aree non idonee in quanto caratterizzate da formazioni boschive"; - "Aree non idonee in quanto fortemente acclivi"; - "Aree non idonee in quanto ricadenti in zone d'alveo"; come riportato nella Tav. 6 - SDF (Vincoli specifici dell'idoneità territoriale), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005 e Delibera di C.C. n. 21 del 17/05/2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17/01/2013 sul B.U.R.L. n. 6 e Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013; - parere negativo della Regione Lazio, dell'area perimetrata nella "Carta dell'idoneità Foglio E" delle carte Tematiche, espresso in data 07-03-2005 prot. n. 034690/2A/08, avente per oggetto: "Parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74, L.R. 72/75, e D.G.R. 2649/99 variante di recupero nuclei abusivi"; - dall' "Individuazione delle aree non idonee per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra in zona agricola, in applicazione dell'articolo 3.1, commi 3 e 4, della LR n. 16 del 16.12.2011 "Norme in materia ambientale e di fonti rinnovabili" come

modificata dalla LR n. 16 del 23.11.2020 art. 8 co.1 lett. b) nn. 1), 2) e 3" (D.C.C. n°6 del 12/03/2021), fatto salvo quanto previsto dall'art. 20 del Dlgs 08/11/2021 n.199 s.m.i, come modificato dalla Legge 101 del 12/07/2024. Il lotto di terreno in oggetto non è gravato da diritti di uso civico come rilevato dall'istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240. Restano salvi eventuali vincoli relativi ai rimboschimenti - Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" art. 142 comma 1 punto "g", così come modificato ed integrato dai Decreti Legislativi 24.03.2006, n. 156 e n. 157, la cui sussistenza o meno potrà essere autocertificata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte dell'istante resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 art. 47.

Prezzo base d'asta: € 14.456,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.456,25

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Moggia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 276, Qualità Seminativo	Superficie	2570,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno ad oggi risulta essere incolto e non recintato (ad eccezione del solo tratto iniziale interdetto da cancellata approssimata).		
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo non edificabile, avente come destinazione catastale quella di seminativo, ma essendo di fatto un terreno incolto. Si accede al terreno mediante la strada Via Moggia (strada senza uscita). Il lotto non è interdetto da alcuna recinzione ed ha quindi accesso libero. Solo in corrispondenza della fine della strada locale suddetta, veniva rilevata l'esistenza di una barriera messa in opera a mò di cancellata (removibile). La superficie catastale complessiva del lotto è pari a 2570 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo
Iscritto a Latina il 01/07/2004
Reg. gen. 18627 - Reg. part. 4388
Quota: 1/1
Importo: € 12.634,00
A favore di [REDACTED]
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.317,00
Data: 24/06/2004
N° repertorio: 8822
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/07/2011
Reg. gen. 16687 - Reg. part. 2860
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.264,25
Spese: € 156,48
Interessi: € 4.579,27
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 13/11/2009
N° repertorio: 5392

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 05/03/2024
Reg. gen. 5805 - Reg. part. 4572
A favore di [REDACTED]
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Note: Si segnali un errore nella certificazione notarile e relativo alla data di trascrizione dell'atto (indicato erroneamente nella data del 05/03/2004 invece che 05/03/2024). [REDACTED] O, VENIVA PROMOSSO DA [REDACTED] .L. (C.F. [REDACTED]), RAPPRESENTATA DA [REDACTED] [REDACTED] A. (C.F. [REDACTED]).