

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Romani Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da

**XXX**

Codice fiscale: XXX

Partita IVA: XXX

**XXX**

Codice fiscale: XXX

Partita IVA: XXX

contro

**XXX**

Codice fiscale: XXX

**XXX**

Codice fiscale: XXX

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



In data 09/03/2025, il sottoscritto Ing. Romani Massimo, con studio in Via Montello, 52 - 04011 - Aprilia (LT), email [m.romani@studiotecnicoromani.eu](mailto:m.romani@studiotecnicoromani.eu), PEC [massimo.romani@archiworldpec.it](mailto:massimo.romani@archiworldpec.it); m.romani@archiworldpec.it, Tel. 06 97650954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Crati,59, piano T

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale e da un ripostiglio, entrambi di un piano fuori terra, ubicato nella località di Cogna-Crati della Città di Aprilia in via Crati al civico 59.

La strada pubblica è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso.

Per giungere a via Crati, è necessario, rispetto al centro di Aprilia, percorrere la SR 207 Nettunense; al crocevia di Campo di Carne, introdursi in via Genio Civile che permette l'ingresso su via della Cogna: percorrere questa per 5 km circa e qui prendere via Crati a destra; via Crati va percorsa quasi tutta e a sinistra è presente il civico 59.

L'oggetto di pignoramento si trova in un'area periferica rispetto ad Aprilia lungo il confine ovest di questa con Ardea.

Il compendio è dotato di una corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio: l'accesso del civico 59 possiede un'entrata pedonale e una carrabile.

Sulla corte è ubicata una piscina rimovibile.

L'ingresso al fabbricato residenziale avviene sotto un portico e parte di questo a destra è chiuso per ospitare un magazzino: dall'accesso principale si giunge all'interno di un ampio soggiorno con camino mentre di fronte e a destra vi sono camere con bagno privato; a sinistra è presente la cucina.

L'altro fabbricato, costituente il compendio, è un ripostiglio con accesso distinto dal fabbricato residenziale e con strutture indipendenti. In adiacenza è presente una piccola tettoia destinata a deposito.

La zona non è raggiunta da metano, acqua e fognone: infatti è presente un bombolone gpl per le utenze, pozzo artesiano per la fornitura idrica e una fossa imhoff, quest'ultima da adeguare e autorizzare in base alle nuove delibere della Città di Aprilia sugli scarichi.

Per i restanti servizi, è necessario raggiungere Campo di Carne o dirigersi verso il centro città.

Il lotto di terreno è gravato da uso civico a favore del Comune di Ardea.

Il compendio immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi successivi al rilascio della concessione in sanatoria, in assenza di titoli edilizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Crati,59, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- XXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXX  
Nata il XXX
- XXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXX  
Nata il XXX

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

- XXX (Proprietà 1/2)
- XXX (Proprietà 1/2)

### CONFINI

Il lotto su cui insiste il compendio staggito è identificato come particella 425 al foglio 115 e confina:

- a nord est con via Crati;
- a sud est con la particella 2325;
- a nord ovest con la particella 2439.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	83,25 mq	102,75 mq	1	102,75 mq	2,70 m	T
Portico coperto	18,05 mq	18,05 mq	0,95	17,15 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	8,16 mq	12,00 mq	0,95	7,75 mq	2,70 m	T
Cortile	1376,20 mq	1376,20 mq	0,1	137,62 mq	0,00 m	-
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>265,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>17/06/1974</b> al <b>09/09/1987</b>	XXX Proprieta' 1/2 XXX Proprieta' 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 425 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000950 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,19
Dal <b>09/09/1987</b> al <b>17/12/2002</b>	XXX Proprieta' 1/2 XXX Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 115, Fg. 425, Part. 1,2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 402,84 Piano T
Dal <b>17/12/2002</b> al <b>01/12/2006</b>	XXX Proprieta' 1/2 XXX Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 425, Sub. 1,2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 402,84 Piano T
Dal <b>01/12/2006</b> al <b>03/07/2014</b>	XXX Proprieta' 1/2 XXX Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 425, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 721,75 Piano T
Dal <b>03/07/2014</b> al <b>17/09/2025</b>	XXX Proprieta' 1/2 XXX Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 425, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 721,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	115	425	4		A7	2	6,5 vani	145 mq	721,75 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo, sono state le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Ristrutturazione e ampliamento del portico;
- Ampliamento che ha occupato una porzione del portico nella sua ala destra;
- Ampliamento della camera a creare un bagno;
- Variazioni prospettiche e modifiche interne.

### PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

### PATTI

Non sono presenti patti particolari.

L'immobile è occupato dagli esecutati.

### STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si trovare in un generale discreto stato di manutenzione.

### PARTI COMUNI

Trattasi di immobili con corte esclusiva senza parti in comune con altre proprietà.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area in in cui è inserito il lotto su cui si insedia il compendio è gravato da uso civico.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato a civile abitazione e un deposito attrezzi/ripostiglio, entrambi ad un solo piano fuori terra.

Sono due edifici in muratura portante con elementi in cemento armato a completare la struttura portante. Il solaio di calpestio così come quello di copertura e le strutture orizzontali sono in laterocemento.

Possiede le 4 esposizioni libere, tutte dotate con finestre.

Le finestre possiedono serramenti in legno doppio vetro.

Pareti interne ed esterne tinteggiate.

Pavimentazione interna in ceramica così come i rivestimenti ove presenti.

In merito alla parte impiantistica, l'impianto elettrico è sottotraccia così come quelli idrici dei bagni e della cucina. Per quanto riguarda l'impianto termico, è presente un camino nel soggiorno.

Il lotto è recintato in parte con blocchi di tufo intonacati e per la restante parte in paletti e rete con telo oscurante. L'ingresso carrabile e pedonale è in ferro lavorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal soggetto debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2002 al 17/09/2025	XXX Proprieta' 1/2 XXX Proprieta' 1/2	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. FLORIDI GIOVANNI	17/12/2002	7691	4436
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	17/12/2002	31626	21839
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a LATINA il 11/05/2022  
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 1946  
Quota: 1/2  
Importo: € 69.266,34  
A favore di XXX  
Contro XXX  
Formalità a carico della procedura  
Note: La XXX presenta agli atti del tribunale una secondo atto di intervento su XXX senza nota di iscrizione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 18/11/2022  
Reg. gen. 30582 - Reg. part. 4352  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di XXX  
Contro XXX, XXX  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 28/12/2022  
Reg. gen. 31627 - Reg. part. 5394  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di XXX  
Contro XXX, XXX  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 18/03/2024  
Reg. gen. 7069 - Reg. part. 5567  
Quota: 1/1  
A favore di XXX  
Contro XXX, XXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare esecutato è ubicato nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980.

L'area non ricade e non rientra nell'applicazione della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi D.C.C. n.8 del 22/03/2005 e n.66 del 28/11/2011, presa d'atto della D.R.G. Lazio 21 dicembre 2012, n.622 "Comune di Aprilia" (LT). Sistema 8 Crati-Cogna- nuclei : Crati- Cogna-Villaggio verde ( allegato "n.11").

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il compendio staggiato ricade:

- Tav. A foglio 34: paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav. B foglio 34: aree urbanizzate di ptp;
- Tav. C foglio 34: tessuto urbano.

L'area su cui sorge il compendio immobiliare è oggetto di diritto di uso civico.

L'area sui cui sorge il compendio immobiliare è interessato dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un'esame effettuato presso l'ufficio tecnico di Aprilia, a seguito di richiesta inoltrata all'ente stesso, è emerso quanto segue.

Il fabbricato adibito a civile abitazione e il piccolo locale esterno vengono realizzati dopo il 1974, anno di acquisto del terreno, senza alcun titolo edilizio e successivamente presentate in data 03/12/1994 protocollo n.41702 e in data 22/03/1986 protocollo n. 3258 domanda di sanatoria L.47/85 e DL 724/94, con l'ottenimento della concessione in sanatoria n. 516/2000. Successivamente furono eseguite una serie di opere abusive, prive di alcuna autorizzazione non ricadenti quindi nelle leggi di sanatoria e non ricadenti nella variante speciale di recupero dei nuclei abusivi approvata con D.C.C. n.8 del 23/02/2005 e n.66 del 28/11/2011. Non è stata mai rilasciata l'agibilità.

Si fa notare nello stesso fascicolo è presente una DIA per intervento di demolizione e ricostruzione prot. 17819

del 01/03/2012 ma il Comune nella persona del Dirigente interrompeva i termini della DIA con ordine di non fare lavori per carenza documentale; la risposta successiva del tecnico per chiarimenti non dava esito positivo con il Dirigente che annullava la DIA. Il procedimento si concludeva con la lettera di rinuncia alla DIA.

### **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.

Al momento del sopralluogo e redazione della perizia, si è potuto constatare le seguenti difformità:

- Ristrutturazione e ampliamento del portico;
- Ampliamento che ha occupato una porzione del portico nella sua ala destra;
- Ampliamento della camera a creare un bagno;
- Ampliamento del ripostiglio esterno;
- Variazioni prospettiche e modifiche interne.

Non si provvede alla redazione dell'Ape in quanto è necessaria la presenza dei libretti di impianto non riscontrati in fase di sopralluogo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Crati,59, piano T  
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale e da un ripostiglio, entrambi di un piano fuori terra, ubicato nella località di Cogna-Crati della Città di Aprilia in via Crati al civico 59. La strada pubblica è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Crati, è necessario, rispetto al centro di Aprilia, percorrere la SR 207 Nettunense; al crocevia di Campo di Carne, introdursi in via Genio Civile che permette l'ingresso su via della Cogna: percorrere questa per 5 km circa e qui prendere via Crati a destra; via Crati va percorsa quasi tutta e a sinistra è presente il civico 59. L'oggetto di pignoramento si trova in un'area periferica rispetto ad Aprilia lungo il confine ovest di questa con Ardea. Il compendio è dotato di una corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio: l'accesso del civico 59 possiede un entrata pedonale e una carrabile. Sulla corte è ubicata una piscina rimovibile. L'ingresso al fabbricato residenziale avviene sotto un portico e parte di questo a destra è chiuso per ospitare un magazzino: dall'accesso principale si giunge all'interno di un ampio soggiorno con camino mentre di fronte e a

destra vi sono camere con bagno privato; a sinistra è presente la cucina. L'altro fabbricato, costituente il compendio, è un ripostiglio con accesso distinto dal fabbricato residenziale e con strutture indipendenti. In adiacenza è presente una piccola tettoia destinata a deposito. La zona non è raggiunta da metano, acqua e fognone: infatti è presente un bombolone gpl per le utenze, pozzo artesiano per la fornitura idrica e una fossa imhoff, quest'ultima da adeguare e autorizzare in base alle nuove delibere della Città di Aprilia sugli scarichi. Per i restanti servizi, è necessario raggiungere Campo di Carne o dirigersi verso il centro città. Il lotto di terreno è gravato da uso civico a favore del Comune di Ardea. Il compendio immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi successivi al rilascio della concessione in sanatoria, in assenza di titoli edilizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 425, Sub. 4, Categoria A7

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

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio "Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso. Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona:Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA%20-LA%20COGNA-PARTE%20RESIDUA

Codice zona: E2 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 1600 euro/mq.

Il totale ottenuto dall'applicazione di tale valore unitario riguarda un fabbricato regolare da un punto di vista edilizio; nel nostro caso per il fabbricato esistono vari abusi, di cui alcuni sanabili e altri da demolire.

E' necessario pertanto considerare i costi per un'accertamento di conformità sulle opere sanabili che sono le variazioni prospettiche e le modifiche interne mentre gli ampliamenti sono soggetti alla sola demolizione. Il costo da sostenere, considerando entrambe, è pari a 20000 euro a detrarre.

Il compendio immobiliare oggetto di stima avrà così pertanto un valore complessivo di **404.432 euro.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Aprilia (LT) - Via Crati,59, piano T	265,27 mq	€ 404.432,00	100,00%	€ 404.432,00

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

Aprilia, li 08/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Romani Massimo

#### Allegati

1. Ortofoto (Aggiornamento al 18/09/2025)
2. Foto sopralluogo (Aggiornamento al 18/09/2025)
3. Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/09/2025)
4. Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/09/2025)
5. Estratti Titolo edilizio, condono e relativi allegati (Aggiornamento al 18/09/2025)
6. Inquadramento PTPR (Aggiornamento al 18/09/2025)
7. Inquadramento PRG (Aggiornamento al 18/09/2025)
8. Visure catastali (Aggiornamento al 18/09/2025)
9. Visure ipotecarie (Aggiornamento al 18/09/2025)
10. Atto di provenienza (Aggiornamento al 18/09/2025)
11. Valori OMI per stima (Aggiornamento al 18/09/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Aprilia (LT) - Via Crati,59, piano T

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale e da un ripostiglio, entrambi di un piano fuori terra, ubicato nella località di Cogna-Crati della Città di Aprilia in via Crati al civico 59. La strada pubblica è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Crati, è necessario, rispetto al centro di Aprilia, percorrere la SR 207 Nettunense; al crocevia di Campo di Carne, introdursi in via Genio Civile che permette l'ingresso su via della Cogna: percorrere questa per 5 km circa e qui prendere via Crati a destra; via Crati va percorsa quasi tutta e a sinistra è presente il civico 59. L'oggetto di pignoramento si trova in un'area periferica rispetto ad Aprilia lungo il confine ovest di questa con Ardea. Il compendio è dotato di una corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio: l'accesso del civico 59 possiede un'entrata pedonale e una carrabile. Sulla corte è ubicata una piscina rimovibile. L'ingresso al fabbricato residenziale avviene sotto un portico e parte di questo a destra è chiuso per ospitare un magazzino: dall'accesso principale si giunge all'interno di un ampio soggiorno con camino mentre di fronte e a destra vi sono camere con bagno privato; a sinistra è presente la cucina. L'altro fabbricato, costituente il compendio, è un ripostiglio con accesso distinto dal fabbricato residenziale e con strutture indipendenti. In adiacenza è presente una piccola tettoia destinata a deposito. La zona non è raggiunta da metano, acqua e fognone: infatti è presente un bombolone gpl per le utenze, pozzo artesiano per la fornitura idrica e una fossa imhoff, quest'ultima da adeguare e autorizzare in base alle nuove delibere della Città di Aprilia sugli scarichi. Per i restanti servizi, è necessario raggiungere Campo di Carne o dirigersi verso il centro città. Il lotto di terreno è gravato da uso civico a favore del Comune di Ardea. Il compendio immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi successivi al rilascio della concessione in sanatoria, in assenza di titoli edilizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 425, Sub. 4, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare esecutato è ubicato nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. L'area non ricade e non rientra nell'applicazione della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi D.C.C. n.8 del 22/03/2005 e n.66 del 28/11/2011, presa d'atto della D.R.G. Lazio 21 dicembre 2012, n.622 "Comune di Aprilia" (LT).Sistema 8 Crati-Cogna- nuclei : Crati- Cogna-Villaggio verde ( allegato "n.11"). Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il compendio staggito ricade: - Tav. A foglio 34: paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav. B foglio 34: aree urbanizzate di ptp; - Tav. C foglio 34: tessuto urbano. L'area su cui sorge il compendio immobiliare è oggetto di diritto di uso civico. L'area sui cui sorge il compendio immobiliare è interessato dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - Via Crati, 59, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 425, Sub. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	265,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio immobiliare si trova in un generale discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale e da un ripostiglio, entrambi di un piano fuori terra, ubicato nella località di Cogna-Crati della Città di Aprilia in via Crati al civico 59. La strada pubblica è allo strato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Per giungere a via Crati, è necessario, rispetto al centro di Aprilia, percorrere la SR 207 Nettunense; al crocevia di Campo di Carne, introdursi in via Genio Civile che permette l'ingresso su via della Cogna: percorrere questa per 5 km circa e qui prendere via Crati a destra; via Crati va percorsa quasi tutta e a sinistra è presente il civico 59. L'oggetto di pignoramento si trova in un'area periferica rispetto ad Aprilia lungo il confine ovest di questa con Ardea. Il compendio è dotato di una corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio: l'accesso del civico 59 possiede un'entrata pedonale e una carrabile. Sulla corte è ubicata una piscina rimovibile. L'ingresso al fabbricato residenziale avviene sotto un portico e parte di questo a destra è chiuso per ospitare un magazzino: dall'accesso principale si giunge all'interno di un ampio soggiorno con camino mentre di fronte e a destra vi sono camere con bagno privato; a sinistra è presente la cucina. L'altro fabbricato, costituente il compendio, è un ripostiglio con accesso distinto dal fabbricato residenziale e con strutture indipendenti. In adiacenza è presente una piccola tettoia destinata a deposito. La zona non è raggiunta da metano, acqua e fognone: infatti è presente un bombolone gpl per le utenze, pozzo artesiano per la fornitura idrica e una fossa imhoff, quest'ultima da adeguare e autorizzare in base alle nuove delibere della Città di Aprilia sugli scarichi. Per i restanti servizi, è necessario raggiungere Campo di Carne o dirigersi verso il centro città. Il lotto di terreno è gravato da uso civico a favore del Comune di Ardea. Il compendio immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi successivi al rilascio della concessione in sanatoria, in assenza di titoli edilizi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal soggetto debitore.		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a LATINA il 11/05/2022  
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 1946  
Quota: 1/2  
Importo: € 69.266,34  
A favore di XXX  
Contro XXX  
Formalità a carico della procedura  
Note: La XXX presenta agli atti del tribunale un secondo atto di intervento su XXX senza nota di iscrizione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 18/11/2022  
Reg. gen. 30582 - Reg. part. 4352  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di XXX  
Contro XXX, XXX  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 28/12/2022  
Reg. gen. 31627 - Reg. part. 5394  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di XXX  
Contro XXX, XXX  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 18/03/2024  
Reg. gen. 7069 - Reg. part. 5567  
Quota: 1/1  
A favore di XXX  
Contro XXX, XXX  
Formalità a carico della procedura