TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Della Penna Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 320/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

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 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 320/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.875,00 14

INCARICO

All'udienza del 24/10/2025, il sottoscritto Arch. Della Penna Giovanni, con studio in Via Andrea Doria, 55 (Ora Via Ennio) - 04100 - Latina (LT), email g.dellapenna@panservice.it, PEC giovanni.dellapenna@archiworldpec.it, Tel. 335 5229661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011

DESCRIZIONE

Costruzione residenziale costituita da muri perimetrali e muro di spina centrale realizzati in bloccheti di tufo ad una testa. Solaio di copertura in laterocemento. Le pareti interne sono intonacate ed i pavimenti interni sono realizzati in gres ceramico. Tre pareti esterne non sono intonacate e le finestre non hanno persiane ne tapparelle di protezione.
Il difforme completameto dei lavori e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria.
Pertanto si è stimato il bene in base al solo valore del terreno e procedere alla demolizione controllata della costruzione, con riutilizzo delle macerie edili, previa autorizzazione ai sensi del pronunciamento della Corte di Cassazione sentenza 41607/2017, in quanto i materiali possono essere considerati 'sottoprodotti'.
Il Lotto di terreno su cui insiste il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (località Colli di Mare).
Con deliberazione di Consiglio Comunale, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei … destinati a zona "Bp tessuto edificato".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2026.

Custode delle chiavi: Balestrieri Francesco

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esiste discordanza tra la via indicata nell'atto di pignoramento e la reale ubicazione del lotto. Anzichè indicare "via Palmarola n. 1" viene indicata erroneamente " via lampedusa, 55". Foglio e particella catastale sono riportati correttamente negli atti ed hanno consentito la univoca individuazione del Bene.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto confina a sud con via Palmarola, 1 - a Nord con mappale n. 698, ad Ovest con mappale n. 82 e ad Est con mappale n. 117.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	950,00 mq	1000,00 mq	0,95	950,00 mq	0,00 m	
Abitazione	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	2,55 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**950,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**950,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Su detto lotto insiste una costruzione residenziale fatiscente. Il difforme completameto delle opere edilizie effettuate e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria. Pertanto si è dovuta limitare la stima al valore del terreno.

Il terreno comprende una parte destinata a strada di Lottizzazione, del nucleo edilzio denominato "Colli di Mare".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/1984** al **23/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 151, Part. 116 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10.00 Reddito dominicale € 10,59 Reddito agrario € 8,52
Dal **28/07/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 151, Part. 116 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale 65 mq Rendita € 309,87
Dal **23/10/2008** al **27/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 151, Part. 116 Qualità Seminativo
Dal **09/11/2015** al **27/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 151, Part. 116 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 309,87

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	116			A3	3	5 vani	65 mq	309,87 €		

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
151	116				Seminativo		1000	10,59 €	8,52 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è ancora classificato come seminativo, in realtà oggi risulta inserito in un nucleo abusivo censito (Colli di Mare) con indice di edificabilità di 0,20 mq/mq.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU ha preso visione della documentazione in atti ed effettuato le visure ipocatastali, ha richiesto ed ottenuto il certificato storico di residenza a carico dell'esecutato e l'stratto per riassunto di matrimonio dove non risultano annotazioni.
Ha richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

Sul lotto insiste una costruzione residenziale fatiscente che si presenta in uno stato di pessima manutenzione e di evidente abbandono. E stato rilevato un locale di sgombero, realizzato a confine del lotto non presente negli elaborati del Permesso a costruire in sanatoria.
Non risultano realizzate opere per il contenimento dei consumi energetici.
Il difforme completameto dei lavori e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria.

PARTI COMUNI

Lotto unico, senza parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area è interessata dai seguenti Vincoli/Prescrizioni:
• dalle aree a rischio incidente rilevante inserite nell'elenco degli stabilimenti industriali della provincia di Latina, art. 8 D.Lgs. 334/1999, ABBVIE S.P.A.- 3° Raggio di Impatto: 6 Km di raggio dal centro dello Stabilimento e riportate nella Tav 00 "Strumenti urbanistici vigenti con stralci operati in sede di approvazione, vincoli e vulnerabilità territoriali, proposte di intervento" di cui alla D.C.C. n.10 del 15/04/2019;
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;
Rientra all'interno del perimetro del Centro abitato, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 Legge 1150/42 come modificato dall'art. 17 della Legge 765/67".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Costruzione:
Fondazioni in platea di c.a.
Altezza interna utile di mt 2,55 (imposta mt 2,30 colmo 2,82)
Str. verticali: muratura in blocchetti di tufo ad una testa.
Copertura: a falde in latero cemento.
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.
Pareti esterne: al rustico non intonacate.
Pareti interne: intonacate.
Pavimentazione interna: in gres ceramico.
Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno tamburate e finestre senza persiane ne tapparelle.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V. Non risultano collaudi ne certificazioni.
Terreno esclusivo: intero lotto.

Il lotto di terreno della superficie lorda di Mq 1.000 risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (località Colli di Mare) con destinazione:
Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A APRILIA (LT) - VIA PALMAROLA, 1, 04011

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
  Iscritto a Latina il 28/10/2008
  Reg. gen. 30168 - Reg. part. 6804
  Importo: € 220,00
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 24/02/2016
  Reg. gen. 3679 - Reg. part. 2668
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 27/11/2023
  Reg. gen. 30635 - Reg. part. 23083
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 18/11/2024
  Reg. gen. 28871 - Reg. part. 22417
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, in località Colli di Mare, comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 151, part.lla n. 116, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione:

Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata.

Con tale deliberazione di CC, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei … destinati a zona "Bp tessuto edificato".

Secondo tali norme vigenti è possibile la costruzione di residenze per 200 mq lordi.
La posizione del lotto, prossimo al mare di Nettuno ed Anzio che con i loro servizi offrono una buona attrattiva, facilmente raggiungibili tramite strada provinciale da la possibilià di ipotizzare la costruzione di piu alloggi resindenziali.

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".
Il lotto è servito da strade e rete idrica pubblica.

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

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al permesso a costruire.
Le opere eseguite a completamento sono difformi dal progetto depositato ed allegato alla concessione n. 413/07 del 18 ottobre 2007.
In particolare le altezze interne sono difformi da quelle dichiarate e risultano inferiori ai minimi di legge.
Inoltre nessuna delle due camere da letto raggiunge il requisito minimo dei 9,00 Mq.
La superficie dell'alloggio impone il rispetto anche di altri requisiti previsti dal DM 5 luglio 1975 che consentirebbe l'insediamento di tre abitanti, ma non risultano soddisfatti.
Il difforme completamento, le precarie condizioni della struttura e degli impianti, non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria, ne recuperare l'edificio realizzato che deve essere demolito e ricostruito ai sensi delle Norme tecniche Vigenti ed elaborati grafici della "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi", Sistema 11 - Campoverde - Nuclei: Campoverde, Cinque Archi, Lampione, Colli di Mare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.
La maggior parte di queste periferie ha visto la nascita di Consorzi spontanei per realizzare le opere primarie (strade, illuminazione, fognature).
Non è stato possibile accertare se il lotto ha quote consorziali pregresse non pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011
  Costruzione residenziale costituita da muri perimetrali e muro di spina centrale realizzati in bloccheti di tufo ad una testa. Solaio di copertura in laterocemento. Le pareti interne sono intonacate ed i pavimenti interni sono realizzati in gres ceramico. Tre pareti esterne non sono intonacate e le finestre non hanno persiane ne tapparelle di protezione. Il difforme completameto dei lavori e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria. Pertanto si è stimato il bene in base al solo valore del terreno e procedere alla demolizione controllata della costruzione, con riutilizzo delle macerie edili, previa autorizzazione ai sensi del pronunciamento della Corte di Cassazione sentenza 41607/2017, in quanto i materiali possono essere considerati 'sottoprodotti'. Il Lotto di terreno su cui insiste il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (località Colli di Mare). Con deliberazione di Consiglio Comunale, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei … destinati a zona "Bp tessuto edificato".
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 116, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 151, Part. 116, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 49.875,00
  Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta

e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
ll valore attuale dell'immobile pignorato è stato dedotto con una stima sintetica basata su un indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.
Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.)

La superficie lorda del lotto è stata Ragguagliata al 95% per incidenza di una parte di strada di lottizzaione;

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per lotti di terreno similari, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, oscillanti tra €.35,00 e €. 45,00 al mq. con una media pari a €. 40,00/mq.

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, Comune di Aprilia rif. 2 semestre/2025 Fascia: Suburbana, Zona: Strada provinciale 87B - Lampione - Via Selciatella ecc. Codice di zona:"E6" tipologia prevalente: Ville e Villini con destinazione residenziale, che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario, oscillanti tra €. 1200,00 minimo e €. 1650,00 massimo, con una media pari a €. 1425,00/Mq.
Nella ipotesi che il terreno possa incidere tra il 5% e il 8% del valore finale di questa tipologia di immobile completato, rispetto ai soli costi operativi di costruzione e progettazione stimati in circa (€ 1000/mq.) si avrà un costo di acquisto medio del terreno pari a €. 65,00/Mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare al lotto di terreno con riferimento alla data odierna, un valore medio pari a €. 52,500 per mq. di superficie ragguagliata. Alla quale dovrà essere applicato un deprezzamento dovuto alla demolizione del fabbricato esistente e conseguenti oneri.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011	950,00 mq	52,50 €/mq	€ 49.875,00	100,00%	€ 49.875,00
				Valore di stima:	€ 49.875,00

Valore di stima: € 49.875,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro-autorizzazioni amministrative per demolizione fabbricato esistente e riutilizzo dei materiali	1.500,00	€
Altro-demolizione fabbricato esistente e riutilizzo dei materiali nel medesimo ciclo produttivo	7.500,00	€
Altro-oneri di smaltimento in discarica dei materiali non utilizzati	2.000,00	€
Altro-Eventuali oneri consortili non versati.	1.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 37.875,00**

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

Latina, li 07/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Della Penna Giovanni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011
  Costruzione residenziale costituita da muri perimetrali e muro di spina centrale realizzati in blocchetti di tufo ad una testa. Solaio di copertura in laterocemento. Le pareti interne sono intonacate ed i pavimenti interni sono realizzati in gres ceramico. Tre pareti esterne non sono intonacate e le finestre non hanno persiane ne tapparelle di protezione. Il difforme completameto dei lavori e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria. Pertanto si è stimato il bene in base al solo valore del terreno e procedere alla demolizione controllata della costruzione, con riutilizzo delle macerie edili, previa autorizzazione ai sensi del pronunciamento della Corte di Cassazione sentenza 41607/2017, in quanto i materiali possono essere considerati 'sottoprodotti'. Il Lotto di terreno su cui insiste il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (località Colli di Mare). Con deliberazione di Consiglio Comunale, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei … destinati a zona "Bp tessuto edificato".
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 116, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 151, Part. 116, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, in località Colli di Mare, comune di Aprilia, distinto al catasto al Foglio n. 151, part.lla n. 116, risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e Delibera di C.C. n. 21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n.622 del 21/12/2012 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6, Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05/03/2013, con destinazione: Bp "Tessuto Edificato", con parziale viabilità normato dall'art. 3 delle N.T.A. della variante speciale summenzionata. Con tale deliberazione di CC, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei … destinati a zona "Bp tessuto edificato". Secondo tali norme vigenti è possibile la costruzione di residenze per 200 mq lordi. La posizione del lotto, prossimo al mare di Nettuno ed Anzio che con i loro servizi offrono una buona attrattiva, facilmente raggiungibili tramite strada provinciale da la possibilià di ipotizzare la costruzione di piu alloggi resindenziali. 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". Il lotto è servito da strade e rete idrica pubblica.

Prezzo base d'asta: **€ 37.875,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 320/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.875,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Palmarola, 1, 04011		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 116, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 151, Part. 116, Qualità Seminativo	**Superficie**	950,00 mq
Stato conservativo:	Sul lotto insiste una costruzione residenziale fatiscente che si presenta in uno stato di pessima manutenzione e di evidente abbandono. E stato rilevato un locale di sgombero, realizzato a confine del lotto non presente negli elaborati del Permesso a costruire in sanatoria. Non risultano realizzate opere per il contenimento dei consumi energetici. Il difforme completameto dei lavori e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria.		
Descrizione:	Costruzione residenziale costituita da muri perimetrali e muro di spina centrale realizzati in blocchetti di tufo ad una testa. Solaio di copertura in laterocemento. Le pareti interne sono intonacate ed i pavimenti interni sono realizzati in gres ceramico. Tre pareti esterne non sono intonacate e le finestre non hanno persiane ne tapparelle di protezione. Il difforme completameto dei lavori e le condizioni della struttura non rendono possibile espletare ad oggi procedure di sanatoria. Pertanto si è stimato il bene in base al solo valore del terreno e procedere alla demolizione controllata della costruzione, con riutilizzo delle macerie edili, previa autorizzazione ai sensi del pronunciamento della Corte di Cassazione sentenza 41607/2017, in quanto i materiali possono essere considerati 'sottoprodotti'. Il Lotto di terreno su cui insiste il fabbricato risulta ubicato all'interno del perimetro della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (località Colli di Mare). Con deliberazione di Consiglio Comunale, tra l'altro, viene preso atto che l'indice di edificazione di 0,20 mq/mq è applicato a tutti i tipi di terreno compresi all'interno dei nuclei … destinati a zona "Bp tessuto edificato".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		