
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Severini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Agri n.7, 04011.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 184.296,60	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Severini Stefano, con studio in Strada Della Rosa, 65 - 04100 - Latina (LT), email studioseverini73@gmail.com; studioseverini@libero.it, PEC stefano.severini@archiworldpec.it, Tel. 3381113411, Fax 0773480925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2025 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 Agri n.7, 04011 (Coord. Geografiche: 41.59072, 12.56615)

DESCRIZIONE

Villino unifamiliare su due livelli con corte esclusiva, situato nella zona extraurbana agricola del Comune di Aprilia, loc. Fossignano, oggi divenuta centro abitato con la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Al piano rialzato vi è la parte residenziale composta da ingresso-soggiorno, dal quale attraverso un disimpegno si accede al cucinino, alle due camere da letto e al bagno. Al piano seminterrato accessibile da rampa, con destinazione deposito/magazzino, si trova un primo locale cantina dal quale attraverso portoncino blindato si entra in un ulteriore spazio, e da questo si accede ad un bagnetto e un altro locale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Agri n.7, 04011

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

IMMOBILE ACQUISTATO IN COMUNIONE DEI BENI

CONFINI

Il compendio immobiliare confina rispetto ai punti cardinali, a Nord con la particella 440, ad Est con la particella 447, a Sud con strada Via Agri e a Ovest con la particella 445.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	73,15 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,85 m	Rialzato
deposito/Magazzino	27,70 mq	90,00 mq	0,30	27,00 mq	2,15 m	seminterrato
Terrazza a livello	20,25 mq	20,25 mq	0,20	4,05 mq	0,00 m	
Veranda	4,50 mq	4,50 mq	0,6	2,70 mq	2,85 m	
Cortile	1508,00 mq	1508,00 mq	0,0197	29,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				153,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,41 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1979 al 04/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 446 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0. 16. 50 Reddito dominicale € 1.219,00 Reddito agrario € 1.236,00
Dal 27/01/1983 al 10/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 446, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 72 Rendita € 204,52

		Piano s1
Dal 27/01/1983 al 10/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 446, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano terra
Dal 04/11/1994 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 1262 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0. 16. 50 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 10/02/2000 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 446, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 72 Rendita € 204,52 Piano s1
Dal 10/02/2000 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 446, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano terra
Dal 26/10/2005 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 446, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 258,23 Piano terra
Dal 26/10/2005 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 446, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 72 Rendita € 204,52 Piano s1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	446	1		A3	2	5	95 mq	258,23 €	terra	
	82	446	2		C2	1	72		204,52 €	s1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
82	1262				Ente Urbano		0.15. 08	0 €	0 €	

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro figlio, lo stato di conservazione mentre risulta buono per la parte interna della zona abitazione, risulta al piano seminterrato con presenza di infiltrazioni di umidità di risalita e pareti con condensa. All'esterno lo stato conservativo è discreto si segnalano però alcune zone da risarcire per la presenza di crepe e fessurazioni.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati ad eccezione dei vincoli presenti sul terreno e riportati nell'allegato Certificato di destinazione Urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è ubicato nella periferia della città di Aprilia, e precisamente in Località Fossignano dal tipico paesaggio agrario, rientrando oggi nella variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi. L'immobile oggetto della presente relazione con esposizione sui 4 punti cardinali, si trova nella Via Agri al civico n°7 e trattasi di villino su due livelli. La struttura portante, come da Certificato di Collaudo originale è costituita da muratura portante in blocchetti di tufo squadriati, poggiati su fondazioni continue riempite a sacco, e sotto le murature cordolo in c.a., i solai sono in laterocemento gettati in opera, mentre la copertura è del tipo a doppia falda, con presumibilmente protezione con guaina elastomerica bituminosa, e tegole. Esternamente le pareti sono rifinite ad intonaco con tinteggiatura al quarzo. Nel piano abitazione, si trova pavimentazione in ceramica seppur di diverse fatture, così come anche nei rivestimenti di bagno e cucina, le tinteggiature delle pareti e dei soffitti risultano in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro, con persiane in legno. Nel locale deposito posto al piano seminterrato, da cui si accede tramite rampa, le rifiniture come al piano superiore, presentano pavimentazione sempre del tipo in ceramica, rivestimento parziale delle pareti nella zona adibita a cucina, e nel piccolo bagno. Le pareti ed i

soffitti sono tinteggiati in discreto stato di manutenzione. Gli infissi ad esclusione di quello di entrata in alluminio, sono in legno. Si notano numerose infiltrazioni da risalita e pareti con condensa. L'impianto elettrico è datato e non vi è Certificazione Valida. L'immobile risulta dotato di pozzo per la fornitura di acqua mentre per lo scarico delle acque nere sono presenti due fosse settiche delle quali però non è stato possibile verificare lo stato conservativo. L'impianto di riscaldamento con caldaia di tipo tradizionale, presenta radiatori in ghisa in tutte le stanze e nel piano interrato nel locale wc. vi è a servizio dell'abitazione corte esclusiva (area urbana) della superficie di mq. 1.508.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A APRILIA (LT) - VIA AGRI N.7, 04011

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro figlio. sig. **** Omissis **** SIG.RA **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2000 al 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASERTANO	10/02/2000	15512	3927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/02/2000	3125	1892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TIVOLI	26/02/2000	381	
Dal 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASERTANO	26/10/2005	49010	14690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	25/03/2005		17757
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

non vi sono atti conosciuti dal sottoscritto posteriori al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA il 05/11/2005
Reg. gen. 35935 - Reg. part. 11166
Importo: € 292.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 14/12/2007
Reg. gen. 11643 - Reg. part. 2354
Importo: € 13.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/03/2010
Reg. gen. 8040 - Reg. part. 4825
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 20/01/2011
Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1043
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 20/03/2024
Reg. gen. 7237 - Reg. part. 5697
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

formalità a a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica al Comune di Aprilia in data 13/06/2025 e rilasciato in data 19/08/2025

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dall'esame del fascicolo del fabbricato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Aprilia è emerso che il fabbricato oggetto di stima, è stato edificato abusivamente e per tale abuso esiste domanda di Concessione edilizia in Sanatoria del 8/03/1986 Protocollo n° 1662 a nome del vecchio proprietario sig. Pagliaro Francesco. Relativamente a tale domanda vi è comunicazione di Parere favorevole al rilascio della concessione firmata da tecnico istruttore del 16/12/2005. Non è stata comunque ad oggi ancora rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria e non risultano ulteriori richieste da parte dell'ufficio tecnico comunale.

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.

Il piano seminterrato risulta nella divisione interna differente a quanto invece riportato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di Concessione, è stata anche aperta una finestra nella zona cantina, ed inoltre dal sopralluogo, risulta una differente destinazione d'uso, in considerazione della presenza di una cucina, seppur ripristinabile senza opere murarie.

Il piano rialzato risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di Concessione, le uniche modifiche riguardano le parti esterne, dove è stata realizzata la copertura della scala adducente la veranda d'ingresso del piano, con pensilina in muratura poggiante su struttura in ferro, e nella realizzazione di una copertura per l'intera superficie del terrazzo, rifinita in ferro e plastica, oltre alla scala scoperta di accesso al terrazzo stesso. Sul terreno adibito a corte del fabbricato sono stati rilevati diversi manufatti, seppur posticci, e consistenti in tettoie realizzate in struttura tubolare in ferro con copertura a rete e/o pannelli per ricovero attrezzi e auto, locale tecnico e locale deposito/pollaio con copertura in amianto. Per

tale condizione rilevata il sottoscritto, mentre ritiene verosimilmente possibile la regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate al piano interrato mediante una S.C.I.A. a sanatoria, non ritiene altresì regolarizzabili le strutture costruite abusivamente sul terreno ad eccezione del locale tecnico. Si stima quindi un costo totale per il ripristino dei luoghi, comprensivo di pratica autorizzativa (SCIA) e demolizione delle tettoie e del locale pollaio/deposito, intorno ai € 9.000,00 (euronovemila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non vi sono vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Agri n.7, 04011
Villino unifamiliare su due livelli con corte esclusiva, situato nella zona extraurbana agricola del Comune di Aprilia, loc. Fossignano, oggi divenuta centro abitato con la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Al piano rialzato vi è la parte residenziale composta da ingresso-soggiorno, dal quale attraverso un disimpegno si accede al cucinino, alle due camere da letto e al bagno. Al piano seminterrato accessibile da rampa, con destinazione deposito/magazzino, si trova un primo locale cantina dal quale attraverso portoncino blindato si entra in un ulteriore spazio, e da questo si accede ad un bagnetto e un altro locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 446, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 446, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 1262, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 193.296,60
si è proceduto al valore di stima mediante analisi dei valori di mercato nelle compravendite di immobili simili ed in particolare attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato consultando i valori proposti all'Osservatorio del mercato Immobiliare OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via Agri n.7, 04011	153,41 mq	1.260,00 €/mq	€ 193.296,60	100,00%	€ 193.296,60
				Valore di stima:	€ 193.296,60

Valore di stima: € 193.296,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.000,00	€

Valore finale di stima: € 184.296,60

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 18/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Severini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Inizio O.P. (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 6 Foto - fotografie del lotto (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - progetto allegato alla domanda di Concessione

- ✓ N° 8 Altri allegati - domanda concessione in sanatoria (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificazione Ufficio tecnico Comunale (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 10 Ortofoto (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute invio Perizia (Aggiornamento al 27/08/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Agri n.7, 04011

Villino unifamiliare su due livelli con corte esclusiva, situato nella zona extraurbana agricola del Comune di Aprilia, loc. Fossignano, oggi divenuta centro abitato con la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Al piano rialzato vi è la parte residenziale composta da ingresso-soggiorno, dal quale attraverso un disimpegno si accede al cucinino, alle due camere da letto e al bagno. Al piano seminterrato accessibile da rampa, con destinazione deposito/magazzino, si trova un primo locale cantina dal quale attraverso portoncino blindato si entra in un ulteriore spazio, e da questo si accede ad un bagnetto e un altro locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 446, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 446, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 1262, Qualità Ente Urbano

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica al Comune di Aprilia in data 13/06/2025 e rilasciato in data 19/08/2025

Prezzo base d'asta: € 184.296,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.296,60

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Agri n.7, 04011		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 446, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 446, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 1262, Qualità Ente Urbano	Superficie	153,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro figlio, lo stato di conservazione mentre risulta buono per la parte interna della zona abitazione, risulta al piano seminterrato con presenza di infiltrazioni di umidità di risalita e pareti con condensa. All'esterno lo stato conservativo è discreto si segnalano però alcune zone da risarcire per la presenza di crepe e fessurazioni.		
Descrizione:	Villino unifamiliare su due livelli con corte esclusiva, situato nella zona extraurbana agricola del Comune di Aprilia, loc. Fossignano, oggi divenuta centro abitato con la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi. Al piano rialzato vi è la parte residenziale composta da ingresso-soggiorno, dal quale attraverso un disimpegno si accede al cucinino, alle due camere da letto e al bagno. Al piano seminterrato accessibile da rampa, con destinazione deposito/magazzino, si trova un primo locale cantina dal quale attraverso portoncino blindato si entra in un ulteriore spazio, e da questo si accede ad un bagnetto e un altro locale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro figlio. sig. **** Omissis **** SIG.RA **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA il 05/11/2005
Reg. gen. 35935 - Reg. part. 11166
Importo: € 292.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****