
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calcagnini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	5
Dati Catastali	5
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.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.960,00	13

INCARICO

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Ing. Calcagnini Andrea, con studio in Viale Le Corbusier, 147 - 04100 - Latina (LT), email andrea.calcagnini@libero.it, PEC andrea.calcagnini@ingpec.eu, Tel. 329 6227035, Fax 0773 487400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2025 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 Delle Azalee 28 (Coord. Geografiche: 41.556351, 12.594752)

DESCRIZIONE

Villetta bifamiliare di tre elevazioni con giardino, in zona Aprilia Cogna distante circa 10 km dal centro urbano e circa 10 km dal mare

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Delle Azalee 28

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare insiste sulla particella n°152 con corte graffata e confina a Nord con la particella n°145; ad Ovest in aderenza con altro immobile di altrui proprietà insistente su particella 151; a Est con Via delle Azalee; a Sud con particella n°155 (vd.estratto di mappa allegato).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	29,50 mq	39,30 mq	1	39,30 mq	2,85 m	S
Cantina	12,50 mq	16,50 mq	0,20	3,30 mq	2,00 m	S
Abitazione	38,50 mq	40,60 mq	1	40,60 mq	2,90 m	T
Loggia	3,80 mq	5,25 mq	0,3	1,57 mq	2,90 m	T
Abitazione	18,80 mq	23,10 mq	1	23,10 mq	2,40 m	1
Terrazza	13,80 mq	14,75 mq	0,25	3,69 mq	2,40 m	1
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	T
Giardino	870,00 mq	870,00 mq	0,02	17,40 mq	0,00 m	S
Totale superficie convenzionale:				140,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,96 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per la stima si è proceduto alla quantificazione delle superfici oggetto della domanda di condono ai sensi della L.47/85, anche se ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria. Gli abusi e le difformità riscontrate in sede di rilievo dell'immobile, non presenti nella planimetria catastale, che viene presa a riferimento per determinare la consistenza dell'immobile alla data della richiesta di sanatoria, non sono conformi alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, approvata con D.C.C. n.8 del 23/02/2005 e n.66 del 28/11/2011 e pertanto escluse dal calcolo della superficie convenzionale.

All'immobile si accede da via delle Azalee, mediante cancello pedonale e carrabile che attraversa il giardino, costituito da parte lasciata a verde e parte pavimentata. Il lotto presenta due livelli in modo da consentire

l'accesso pedonale e carrabile direttamente al piano terra, mentre al piano seminterrato presenta una corte pavimentata e un giardino.

L'immobile, adibito a civile abitazione, con duplice ingresso, collegato verticalmente da scala interna, all'atto del sopralluogo è risultato così composto: al piano Seminterrato da sala, soggiorno (da cui si accede dall'esterno), cucina e ripostiglio; al piano Terra da loggia di ingresso, ingresso, bagno e camera da letto; al piano Primo da due camere da letto, bagno e terrazzo coperto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 152, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 105 mq Rendita € 511,29 Piano ST-T-1 Graffato SI
Dal 20/02/1997 al 24/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 152, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 105 mq Rendita € 511,29 Piano ST-T-1 Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	152	2		A2	2	6	105 mq	511,29 €	ST-T-1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per gli ampliamenti abusivi e le difformità realizzati. Quanto rappresentato nella planimetria catastale corrisponde presumibilmente allo stato dell'immobile all'atto della domanda di sanatoria prot.3148 del 21/03/86 (vd. domanda di condono). Pertanto gli ampliamenti di cui sopra non sono sanabili, ma oggetto di demolizioni. La situazione è riportata dettagliatamente negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto esperto. Si segnala che nella pratica del condono è assente l'elaborato planimetrico, ma si desume dalla documentazione fotografica la coerenza con la

planimetria catastale depositata.

PRECISAZIONI

Per la stima si è proceduto alla valutazione delle opere afferenti alla richiesta di sanatoria, ad oggi ancora non concessa. Le opere abusive e difformi non sono neanche conformi alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, approvata con D.C.C. n.8 del 23/02/2005 e n.66 del 28/11/2011.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato attualmente dalla sig.ra **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, risulta mediocre, sia per quanto riguarda i vani interni sia nelle parti esterne del fabbricato, le cui facciate si presentano degradate. L'impianto elettrico è obsoleto e presumibilmente realizzato con il vecchio sistema del fittubo, non certificabile. Non è allacciato alle reti pubbliche idrica e fognaria. L'impianto termico è totalmente assente in tutti i piani. Si è riscontrata solo la presenza di una unica pompa di calore per una delle camere al secondo piano.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale.

L'unica parte comune è costituita dal muro portante comune al fabbricato speculare relativo alla particella confinante n.153.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, diritti demaniali ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, presenta una struttura perimetrale e di spina a muratura con blocchi di tufo legati con malta bastarda dello spessore di cm.30-40. Solai e sbalzi della copertura in latero cemento; scala in soletta di cemento armato ammorsata nella muratura di blocchetti. I pavimenti del piano terra e primo sono in gres di tipo economico. I gradini della scala interna sono in marmo botticino con pianerottolo in gres. La scala che conduce al primo piano è di tipo a chiocciola in ferro. Gli infissi relativi alle aperture originarie sono in legno e vetro semplice. Gli infissi relativi alle nuove aperture sono in alluminio bianco non a taglio termico. Al piano terra, con le modifiche apportate dopo la domanda in sanatoria, è stata rimossa la ringhiera del balconcino ed è stato ricavato un terrazzo con rivestimento mattonato a quadrettoni, che costituisce copertura piana del vano abusivo realizzato al piano seminterrato. L'esterno del fabbricato è intonacato e tinteggiato con colore rosa. Le

coperture del fabbricato originario sono a falde con rivestimento in coppi. Sono esistenti varie tettoie (come indicate nell'elaborato grafico) di cui la tettoia lato nord in finto coppo di materiale plastico e la tettoia lato ovest in lamiera ondulata. La copertura del vano abusivo corrispondente all'attuale cucina è a falda con copertura in coppi.

Il lotto è recintato con muratura e paletti cementizi e rete metallica, sul lato di via delle Azalee; mentre sul lato a ovest del terreno, il lotto è recintato con pali lignei e rete metallica. L'ingresso costituito da cancello in ferro, è carrabile e pedonale. Esiste un secondo cancello sempre su Via delle Azalee corrispondente al civico 30.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dal convivente precisamente dal sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1997	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUNELLI MARCELLO		29483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/03/1997	4831	3586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di LATINA aggiornate al 24/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 20/12/2016
Reg. gen. 27037 - Reg. part. 4600
Quota: 1/1
Importo: € 232.405,60
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Note: Derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Brunelli Marcello, Notaio in Roma, del 06/02/1997 rep. 29366.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 07/11/2007
Reg. gen. 38615 - Reg. part. 19530
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 02/04/2025
Reg. gen. 8465 - Reg. part. 6334
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, ricade nella 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.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aprilia a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, e presso l'Agenzia del Territorio di Latina, sono emerse le seguenti risultanze.

L'immobile adibito a civile abitazione è stato ultimato nell'anno 1976 senza alcun titolo edilizio e successivamente presentata in data 21/03/1986 protocollo n.3148 domanda di sanatoria ex L.47/1985. Sulla base dell'accesso agli atti, nel fascicolo della sanatoria è stata rilevata una comunicazione del 20/01/1989, da parte dell'U.T., in cui si chiedeva integrazione della documentazione presentata, in particolare degli elaborati grafici, di cui non è stato rilevato riscontro all'interno del fascicolo. Sulla base della documentazione fotografica

allegata alla domanda si può presumibilmente ritenere che la consistenza e lo stato dell'immobile alla data della domanda di sanatoria fosse coerente con la planimetria catastale depositata in data 02/11/1985. Successivamente dal 1997 furono eseguite una serie di opere abusive, prive di alcuna autorizzazione non ricadenti nelle leggi di sanatoria e non conformi alla 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, anche in considerazione che tali opere venivano eseguite su immobile privo di concessione edilizia in sanatoria, che vieta modifiche al bene di cui alla domanda di sanatoria.

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.

A seguito della verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale (unico elaborato grafico esistente per l'immobile), sono emerse le seguenti difformità.

Piano Seminterrato: 1) Realizzazione di due corpi di fabbrica, in aderenza al fabbricato esistente, costituito da un vano sul lato Sud adibito a soggiorno e un vano sul lato est adibito a cucina, di altezza m 2,7 per una superficie totale di circa mq 29; 2) Nell'originario vano cucina sono stati demoliti i muri divisorii del servizio igienico unificando il suddetto vano oggi adibito a ripostiglio, eliminando pertanto il servizio igienico al piano Seminterrato 3) gli originari vani ripostiglio, oggi adibiti a cantina di altezza m 2,00, sono stati unificati attraverso la parziale demolizione del muro portante del fabbricato con l'inserimento di architrave in ferro, che richiede il ripristino o la richiesta di autorizzazione ai fini dell'idoneità statica; 4) Realizzazione di tettoie esterne per una superficie di circa mq 32,00. Piano Terra: 1) Demolizione della parete divisoria tra le due camere da letto per realizzarne una più ampia; 2) Eliminazione della ringhiera del balconcino per l'accesso alla copertura del vano sottostante resa calpestabile attraverso pavimentazione della superficie di circa mq 25. Piano primo: 1) Realizzazione di servizio igienico, dell'altezza media di m 2,2 e superficie di circa mq 6, attraverso parziale copertura e tramezzatura del terrazzo inclusa l'apertura su parete portante per consentire l'accesso dalla camera da letto 2) Realizzazione di tettoia in lamiera coibentata su struttura metallica per una superficie di circa mq 9. Tutte le difformità riscontrate non sono sanabili e prevedono un intervento di ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La tipologia del bene consente l'indicazione di un unico lotto. 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. A questi elementi si aggiunge l'esame della documentazione urbanistica e catastale per 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, per 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 Delle Azalee 28
Villetta bifamiliare di tre elevazioni con giardino, in zona Aprilia Cogna distante circa 10 km dal centro urbano e circa 10 km dal mare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 152, Sub. 2, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.768,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - via Delle Azalee 28	140,96 mq	800,00 €/mq	€ 112.768,00	100,00%	€ 112.768,00
				Valore di stima:	€ 112.768,00

Valore di stima: € 112.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 78.960,00

Come già relazionato nella redazione della stima, l'unità immobiliare oggetto della procedura, ha subito ampliamenti e modifiche anche strutturali, al piano Seminterrato, Terra, e Primo, difforni alla richiesta di concessione in sanatoria presentata al comune di Aprilia con Prot. 3148 del 21/03/1986 e ancora non rilasciata

(vd. regolarità edilizia). Questi abusi e difformità realizzate in epoca non definita, comunque dopo il 1997, non sono sanabili in quanto realizzati su fabbricato privo della concessione edilizia e pertanto non è applicabile la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi approvata il 21/12/2012,n.622 con presa d'atto della D.R.G.Lazio.

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 26/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Calcagnini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza ultraventennale - Compravendita (Aggiornamento al 20/02/1997)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 24/11/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/11/1985)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato grafico redatto dal perito estimatore (Aggiornamento al 24/04/2026)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 24/11/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 24/11/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti Comune di Aprilia (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Domanda di condono - fascicolo (Aggiornamento al 21/03/1986)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Delle Azalee 28
Villetta bifamiliare di tre elevazioni con giardino, in zona Aprilia Cogna distante circa 10 km dal centro urbano e circa 10 km dal mare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 152, Sub. 2, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia, ricade nella 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.

Prezzo base d'asta: € 78.960,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.960,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Delle Azalee 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 152, Sub. 2, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	140,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, risulta mediocre, sia per quanto riguarda i vani interni sia nelle parti esterne del fabbricato, le cui facciate si presentano degradate. L'impianto elettrico è obsoleto e presumibilmente realizzato con il vecchio sistema del fittubo, non certificabile. Non è allacciato alle reti pubbliche idrica e fognaria. L'impianto termico è totalmente assente in tutti i piani. Si è riscontrata solo la presenza di una unica pompa di calore per una delle camere al secondo piano.		
Descrizione:	Villetta bifamiliare di tre elevazioni con giardino, in zona Aprilia Cogna distante circa 10 km dal centro urbano e circa 10 km dal mare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dal convivente precisamente dal sig.**** Omissis ****.		