TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cannavale Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

SOMMARIO

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 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 9
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

INCARICO

All'udienza del 14/12/2025, il sottoscritto Geom. Cannavale Filippo, con studio in Via Vindicio, 13 - 04023 - Formia (LT), email cannavalefilippo@gmail.com, PEC filippo.cannavale@geopec.it, Tel. 349 4975356, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Panaro, piano Terra

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da una villetta disposta su un unico livello con copertura a tetto, del tipo a padiglione, con rivestimento con tegole di cotto. L'immobile è stato realizzato su un lotto di terreno ubicato nel nel comune di Aprilia in via Panaro, in zona periferica rispetto al centro urbano, ed è individuato catastalmente al foglio 136 particella 1028.
Alla unità abitativa si perviene direttamente dalla via comunale attraverso cancelli carrabile e pedonale , che consentono l'accesso ad un'ampia corte pavimentata in calcestruzzo cementizio sulla quale insiste un manufatto amovibile in struttura metallica , aperto da più lati, utilizzato per il ricovero delle auto. La restante porzione della corte è sistemata a verde con la messa a dimora di piante ornamentali. L'immobile risulta sopraelevato rispetto al piano campagna di circa un metro realizzando di fatto un'intercapedine ai fini dell'aerazione del piano di fondazione.
Dal piano campagna si accede, attraverso una piccola rampa costituita da cinque gradini ad un ampio terrazzo in buona parte coperto da portico. Dallo stesso si accede all'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno, cucina abitabile , disimpegno, due camere e bagno.
L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati che garantisce una buona illuminazione e ventilazione; lo stato conservativo, sia interno che esterno, si presenta in buone condizioni.
L'immobile è ubicato in una zona periferica ove si registrano insediamenti residenziali mono/plurifamiliari. Essendo la zona prevalentemente ad economia agricola, non si riscontra la presenza di aree adibite a parcheggi e attività destinate al pubblico servizio. Buona la viabilità che permette il collegamento con la SS 148 situata nelle immediate vicinanze.

e.

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

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

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** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Panaro, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale depositata dal creditore procedente, rappresentata dalla certificazione a firma del notaio Niccolò Tiecco, risulta completa e copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare per cui si procede.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina, nella sua interezza, con distacco con la via comunale Panaro e con le particelle 448 e 1173 del foglio 136.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	97,00 mq	115,80 mq	1	115,80 mq	2,85 m	Terra
Porticato	30,00 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	2,85 m	Terra
Terrazza	17,55 mq	17,55 mq	0,25	4,39 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto	38,50 mq	38,50 mq	0,15	5,77 mq	2,50 m	Terra
Corte	817,00 mq	817,00 mq	0,02	16,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				**154,30 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**154,30 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/10/1991** al **14/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 136, Part. 1028 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale mq 143 totale: escluse aree scoperte 116 mq Rendita € 371,85 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	136	1028			A3	3	6 vani	mq 143 totale: escluse aree scoperte 116 mq	371,85 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La planimetria catastale redatta in data 21.12.1999 non riporta il portico ed il terrazzo contiguo all'abitazione. Per la regolarizzazione occorre depositare la planimetria catastale aggiornata, tramite tipo mappale, completa di procedura DOCFA, per la quale si stima un costo presunto di circa € 2.000,00.

PRECISAZIONI

Relativamente al bene oggetto della procedura si precisa che la recinzione lungo la via Panaro risulta arretrata di circa ml 5.00 rispetto a quanto riportato dalla mappa catastale.

PATTI

L'immobile è completamente autonomo, di unica proprietà e non vi sono vincoli con terzi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in buone condizioni senza la necessità di particolari lavori ma solo interventi di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto non presenta parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in buone condizioni di manutenzione e sia le rifiniture che i materiali impiegati sono di buon livello. Fondazioni del tipo diretto in conglomerato cementizio armato; L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati; Altezza interna utile pari a circa metri 2.85 ; Struttura verticale in muratura di di tufo ; Solai in latero-cemento; Copertura a tetto del tipo a padiglione con copertura in tegole; Pareti interne intonacate e tinteggiate; Pareti esterne rifinite ad intonaco tinteggiato ; Pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in gres ceramico; Infissi esterni in legno protetti da persiane oscuranti. Porte interne in legno tamburate a colore naturale; Impianto elettrico, idrico, termico e climatizzazione: sottotraccia completi di ogni accessorio e perfettamente funzionanti ma privi di certificazione; La corte esterna risulta, in parte, sistemata con pavimentazione in calcestruzzo cementizio e destinata a parcheggio auto, mentre la restante parte lasciata a verde con messa a dimora di piante ornamentali. Posto auto anche al coperto.

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dai coniugi **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/10/1991 al 14/01/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Vincenzo Valente</td><td>03/10/1991</td><td>66203</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Latina</td><td>16/10/1991</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca primo grado** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Latina il 08/05/2000
  Reg. gen. 9177 - Reg. part. 1487

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

Quota: 1/1
Importo: € 21.857,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 02/05/2000
N° repertorio: 14393
N° raccolta: 5459

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Latina il 08/05/2000
  Reg. gen. 9177 - Reg. part. 1487
  Quota: 1/1
  Importo: € 54.227,97
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 02/05/2000
  N° repertorio: 14393
- **Ruolo** derivante da Avviso da debito esecutivo
  Iscritto a Latina il 07/11/2019
  Reg. gen. 25039 - Reg. part. 3979
  Quota: 1/1
  Importo: € 191.558,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 05/11/2019
  N° repertorio: 4374
  N° raccolta: 5719
- **Ruolo** derivante da Avviso di debito esecutivo
  Iscritto a Latina il 08/01/2024
  Reg. gen. 447 - Reg. part. 43
  Quota: 1/1
  Importo: € 54.504,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 05/01/2024
  N° repertorio: 5960
  N° raccolta: 5724

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Latina il 13/03/2025
  Reg. gen. 6428 - Reg. part. 4813
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

Il bene staggito è stato realizzato su lotto di terreno che il PRG classifica come sottozona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Aprilia si è accertato che, per il bene oggetto del pignoramento, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 259 del 06.07.2000.

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.

I rilievi tecnici eseguiti in sede di sopralluogo non corrispondono con quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli autorizzativi e la mancata corrispondenza è dovuta alla realizzazione di un porticato, senza alcun titolo edilizio, antistante l'immobile condonato con la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 259/2000. L'opera eseguita in assenza di titolo autorizzativo può essere sanato ai sensi dell'art. 36-bis, co. 5, lettera b del DPR 380/01. La sanatoria comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria a titolo di oblazione oltre ad oeri per spese tecniche, il tutto valutato di massinma pari a € 5000. Al valore di stima andrà quindi detratta la somma di € 5.000,00 per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di 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:

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Panaro, piano Terra
  L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da una villetta disposta su un unico livello con copertura a tetto, del tipo a padiglione, con rivestimento con tegole di cotto. L'immobile è stato realizzato su un lotto di terreno ubicato nel nel comune di Aprilia in via Panaro, in zona periferica rispetto al centro urbano, ed è individuato catastalmente al foglio 136 particella 1028. Alla unità abitativa si perviene direttamente dalla via comunale attraverso cancelli carrabile e pedonale , che consentono l'accesso ad un'ampia corte pavimentata in calcestruzzo cementizio sulla quale insiste un manufatto amovibile in struttura metallica , aperto da più lati, utilizzato per il ricovero delle auto. La restante porzione della corte è sistemata a verde con la messa a dimora di piante ornamentali. L'immobile risulta sopraelevato rispetto al piano campagna di circa un metro realizzando di fatto un'intercapedine ai fini dell'aerazione del piano di fondazione. Dal piano campagna si accede, attraverso una piccola rampa costituita da cinque gradini ad un ampio terrazzo in buona parte coperto da portico. Dallo stesso si accede all'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno, cucina abitabile , disimpegno, due camere e bagno. L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati che garantisce una buona illuminazione e ventilazione; lo stato conservativo, sia interno che esterno, si presenta in buone condizioni. L'immobile è ubicato in una zona periferica ove si registrano insediamenti residenziali mono/plurifamiliari. Essendo la zona prevalentemente ad economia agricola, non si riscontra la presenza di aree adibite a parcheggi e attività destinate al pubblico servizio. Buona la viabilità che permette il collegamento con la SS 148 situata nelle immediate vicinanze. e.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1028, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 216.468,00
  Per la definizione del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla sua determinazione attraverso la comparazione diretta fra il bene in esame e beni aventi caratteristiche simili offerti attualmente sul mercato immobiliare del comune di Aprilia(STIMA SINTETICA). La suddetta stima si articola sulla possibilità del reperimento dei dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi ubicati nella stessa zona o in prossimità e con caratteristiche omogenee verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento di stima: detti prezzi sono riferiti ad un preciso parametro unitario che nel caso in esame è stato assunto come il mq. La valutazione è determinata, pertanto, dalle peculiarità dell'immobile così come descritto in perizia e in considerazione di tutti i fattori rilevati in fase di sopralluogo: l'ubicazione, la esposizione, la panoramicità, l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione, conservazione e completamento delle opere, il tipo di rifiniture sia interne che esterne, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la ubicazione rispetto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le caratteristiche tecnico-costruttive degli elementi di fabbrica . Si è proceduto ad effettuare indagini e accertamenti presso agenzie immobiliari con annunci pubblicitari nel comune di Aprilia attingendo inoltre al sito Agenzie delle Entrate - Banca dati per le quotazioni immobiliari- da cui si é desunto, per immobili a destinazione residenziale, un valore medio pari a €/mq 1400.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Panaro, piano Terra	154,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 216.468,00	100,00%	€ 216.468,00
				Valore di stima:	€ 216.468,00

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d

Valore di stima: € 216.468,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 209.468,00**

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.

Formia, li 04/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cannavale Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo fotografico interno ed esterno (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/05/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria n.259/2000 e grafico allegato (Aggiornamento al 06/07/2000)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di provenienza immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta di avvenuta consegna alle parti

Firmato Da: CANNAVALE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db94b2e306585c966950df17573df3d