

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valenza Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



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 .....	4
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.650,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 14/06/2024, il sottoscritto Geom. Valenza Alessandro, con studio in Via San Michele, 27 - 04011 - Aprilia (LT), email valenza1980@libero.it, PEC alessandro.valenza@geopec.it, Tel. 392 9259661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via Diciotto Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo

L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale e commerciale nel centro urbano del Comune di Latina (LT), zona centrale. L'unità immobiliare è identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 140, particella 234, sub 2, di consistenza 3 vani e di superficie catastale di circa 75,00 mq, con destinazione d'uso Ufficio posto al piano primo, edificio 2 scala A. Ingresso principale da Viale XVIII Dicembre n.43.

L'unità immobiliare è composto da: ingresso, 3 locali per attività d'ufficio con al suo interno la presenza di un bagno finestrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via Diciotto Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo

#### 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'unità immobiliare, posto al piano primo, risulta confinante a Sud con altro ufficio individuato al sub 3, ad Est con vano scala condominiale e altro ufficio individuato al sub 6.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	68,80 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1994 al 21/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 234, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 Vani Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 88.314,00 Piano Primo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	234	2	1	A10	U	3 vani	75,00 mq	883,14 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PATTI

---

Non si evidenziano patti in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'area di accesso, i camminamenti, le rampe, spazi di manovra, l'ascensore e il vano scala, che danno l'accesso alle varie unità immobiliari, sono beni comuni, che compongono il fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Servitù perenne di passaggio pedonale e carrabile sulle rampe.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un fabbricato inserito in un contesto residenziale e commerciale nel Comune di Latina (LT), zona centrale e a pochi passi da Piazza S. Maria Goretti.

La struttura portante del fabbricato è costituita con il sistema a telai in cemento armato e solai in latero-cemento.

Le tamponature sono state realizzate in laterizi, il tutto rifinito con intonaco civile tinteggiato.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo, all'interno di un fabbricato disposto su sei livelli fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, illuminazione, idrico e riscaldamento, da ripristinare alla normale funzionalità.

Dal sopralluogo si rileva che le forniture risultano staccate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1994 al 04/12/1996	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE del 10/11/1994 in atti dal 01/08/1996 COSTITUZIONE (n. 5384.2/1994)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/12/1996 al 17/09/2014	**** Omissis ****	<b>Atto del 04/12/1996 Pubblico ufficiale NOT.MACIARIELLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 14936 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1035.1/1997 in atti dal 28/04/1997</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di LATINA aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Pubblico ufficiale ALFONSI ANTONIO**  
**Repertorio 46013 del 20/07/1995**  
Trascritto a LATINA il 26/07/1995  
Reg. gen. 13619 - Reg. part. 9408
- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Pubblico ufficiale ALFONSI ANTONIO**  
**Repertorio 46459 del 04/12/1995**  
Trascritto a Latina il 12/12/1995  
Reg. gen. 21193 - Reg. part. 14719

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico ufficiale MACIARIELLO CLAUDIO Repertorio 14936 del 04/12/1996**

Trascritto a Latina il 31/12/1996

Reg. gen. 22407 - Reg. part. 16106

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 70146/36389 del 17/09/2014 - 1. Annotazione n. 4335 del 28/11/2023 (INEFFICACIA TOTALE)**

Trascritto a LATINA il 18/09/2014

Reg. gen. 20626 - Reg. part. 16097

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 8046 del 05/07/2017**

Trascritto a Latina il 07/08/2017

Reg. gen. 18395 - Reg. part. 13366

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 11400 del 17/09/2019**

Trascritto a Latina il 22/10/2019

Reg. gen. 23629 - Reg. part. 17127

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 19/12/2023

Reg. gen. 32770 - Reg. part. 24830

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del complesso edilizia ubicato nel Comune di Latina, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato in Zona Semi-Centrale.

Si precisa che ad oggi l'unità immobiliare identificata al foglio 140 part. 234 Sub 2, NON risulta regolare per diversa distribuzione interna e quindi NON allineato con lo stato di fatto, come si evince dagli elaborati grafici redatti dall'esperto estimatore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità edilizia dei beni pignorati, ha esperito indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.387 rilasciata dal Comune di Latina in data 31/12/1990, e successiva variante n.95 del 26/07/1994, nonché variante approvata dalla Commissione Edilizia comunale in data 10/05/1995.

- Collaudo statico dell'immobile depositato presso il Genio Civile di Latina in data 19/02/1993 scheda 16832.

Si precisa che ad oggi l'unità immobiliare identificata al foglio 140 part. 234 Sub 2, NON risulta regolare per diversa distribuzione interna e quindi NON allineato con lo stato di fatto, come si evince dagli elaborati grafici redatti dall'esperto estimatore.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Gli oneri della manutenzione, sostituzione e riattivazione degli impianti con relativi certificati, e la regolarizzazione edilizia saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che l'importo delle spese condominiali del compendio non risulta in regola con il pagamento delle quote, come dichiarato dall'amministratore del condominio.

### **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** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via Diciotto Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo  
L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale e commerciale nel centro urbano del Comune di Latina (LT), zona centrale. L'unità immobiliare è identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 140, particella 234, sub 2, di consistenza 3 vani e di superficie catastale di circa 75,00 mq, con destinazione d'uso Ufficio posto al piano primo, edificio 2 scala A. Ingresso principale da Viale XVIII Dicembre n.43. L'unità immobiliare è composto da: ingresso, 3 locali per attività d'ufficio con al suo interno la presenza di un bagno finestrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 234, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 127.500,00

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato di conservazione dell'immobile pignorato si è proceduto a stimare il compendio pignorato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e analizzando il mercato degli immobili commerciali a destinazione d'uso ufficio nel Comune di Latina (LT), Zona Centrale.

Il mercato immobiliare dei locali commerciali a destinazione d'uso ufficio in questa zona riesce ad influenzare i prezzi medi, perché trattasi di zona dotata di tutti i servizi primari e secondari, dotata di numerose strutture residenziali e commerciali.

L'utilizzo della metodologia, comparativa e analitica, è stata applicata alla consistenza metrica assegnando un valore unitario frutto dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI che ha fonte dalle analisi ufficiali effettuate dall'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Latina (LT) - Via Diciotto Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo	75,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 127.500,00	100,00%	€ 127.500,00
				Valore di stima:	€ 127.500,00

Valore di stima: € 127.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1350,00	€
Vizi occulti	500,00	€

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.

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 29/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Valenza Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Rep fotografico i e (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Foglio 140 part 234
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLN\_foglio 140 part 234 sub 2\_ufficio
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Foglio 140 part 234 sub 2\_ufficio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ind\_plan+Elab\_di confronto\_ allegati A\_B\_C\_D\_D1\_D2 (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dich\_spese\_condominiali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZ IPOTEC F 140 PART 234 SUB 2 + note 3\_4\_5\_6\_7
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di Vendita\_rep 14936\_rac\_3439\_del 04\_12\_1996
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fascicolo titoli edilizi
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE\_RGE\_305\_2023



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via Diciotto Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo  
 L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale e commerciale nel centro urbano del Comune di Latina (LT), zona centrale. L'unità immobiliare è identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 140, particella 234, sub 2, di consistenza 3 vani e di superficie catastale di circa 75,00 mq, con destinazione d'uso Ufficio posto al piano primo, edificio 2 scala A. Ingresso principale da Viale XVIII Dicembre n.43. L'unità immobiliare è composto da: ingresso, 3 locali per attività d'ufficio con al suo interno la presenza di un bagno finestrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 234, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del complesso edilizia ubicato nel Comune di Latina, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato in Zona Semi-Centrale. Si precisa che ad oggi l'unità immobiliare identificata al foglio 140 part. 234 Sub 2, NON risulta regolare per diversa distribuzione interna e quindi NON allineato con lo stato di fatto, come si evince dagli elaborati grafici redatti dall'esperto estimatore.

**Prezzo base d'asta: € 125.650,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.650,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Diciotto Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 234, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	75,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale e commerciale nel centro urbano del Comune di Latina (LT), zona centrale. L'unità immobiliare è identificata nel Comune di Latina (LT) al foglio 140, particella 234, sub 2, di consistenza 3 vani e di superficie catastale di circa 75,00 mq, con destinazione d'uso Ufficio posto al piano primo, edificio 2 scala A. Ingresso principale da Viale XVIII Dicembre n.43. L'unità immobiliare è composto da: ingresso, 3 locali per attività d'ufficio con al suo interno la presenza di un bagno finestrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 19/12/2023

Reg. gen. 32770 - Reg. part. 24830

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura