
TRIBUNALE DI LATINA

Prima Sezione Civile – Procedure Concorsuali

Procedura di Liquidazione controllata n. 9/2025

Debitori: - OMISSIS - e - OMISSIS -

Liquidatore: dott. Marco Milanesi

RELAZIONE

Perito Stimatore Arch. Annalisa Nicolò

INCARICO

In data 29/09/2025, il Dott. Marco Milanesi in qualità di Liquidatore nominato nella procedura di liquidazione controllata n. 9/2025 nominava il sottoscritto Arch.

Nicolò Annalisa, con studio in Via Monte Rosa, 10 - 00048 - Nettuno (RM), email archinicolo@gmail.com, PEC a.nicolo@pec.archrm.it, Tel. 388 0445288, quale stimatore dei beni staggiti.

PREMESSA

Il bene oggetto della perizia estimativa è:

- Immobile ad uso civile abitazione sito in Latina (LT), Via Monte Cristallo n. 8, località Gionchetto.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – DATI CATASTALI

- Appartamento sito a Latina (LT) in località Gionchetto, in via Monte Cristallo civico n. 8;
- Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio 118, particella 1247, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 298,25.
- Confina a SUD con p.lla 1247 sub 2, a OVEST con distacco p.lla 168, a EST con distacco p.lla 1202, a NORD con via Monte Cristallo.

L'immobile di che trattasi costituisce porzione di una bifamiliare a cui si accede dalla strada pubblica attraverso cancello carrabile e pedonale.

Il quartiere in cui sorge la costruzione è il rione Gionchetto (anche codificato come R10) sito a nord della città, oltre il Canale delle Acque Medie, ad ovest di Strada

Epitaffio, area dal carattere principalmente residenziale a bassa densità, con tipologia prevalente costituita da villette e palazzine basse di altezza massima di 4-5 piani.

La zona è vicina a tutti i servizi principali presenti nel raggio di 1-2 km.

TITOLARITA' E TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile risulta attualmente intestato a:

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

Codice Fiscale: - OMISSIS -, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

Codice Fiscale: - OMISSIS -, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

Con atto di compravendita del 19/11/2012 del Notaio Coppola Giuseppe Rep.

n.65584 Racc. 33433, trascritto a Latina il 20/11/2012 presso Agenzia delle

Entrate Reg. 24933/17346 l'immobile è stato trasferito dalla società costruttrice -

OMISSIS - ai signori - OMISSIS - e - OMISSIS -.

CRONISTORIA DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA

Catasto Terreni

□ Foglio 118 Particella 170 – Seminativo irriguo

Dal 11.09.1997 al 17.09.2009

Proprietà: - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) – - OMISSIS - (C.F.

- OMISSIS -) per 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni

Dal 17.09.2009 al 09.03.2010

Proprietà: - OMISSIS -. (C.F. - OMISSIS -) per 1/1

□ Foglio 118 Particella 1175 – Seminativo irriguo

Dal 09.03.2010 al 28.05.2012

Proprietà: - OMISSIS -. (C.F. - OMISSIS -) per 1/1

□ Foglio 118 Particella 1247 – Seminativo irriguo

Dal 28.05.2012 al 15.06.2012

Proprietà: - OMISSIS -. (C.F. - OMISSIS -) per 1/1

Catasto Fabbricati

□ Foglio 118 Particella 1247 – sub 1

Dal 15.06.2012 al 19.11.2012

Proprietà: - OMISSIS -. (C.F. - OMISSIS -) per 1/1

Dal 19.11.2012

Proprietà: - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) – - OMISSIS - (C.F.
- OMISSIS -) per 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Con riferimento all'ultima planimetria in atti, non vi è esatta corrispondenza catastale per via della presenza di una porzione di tramezzatura ortogonale alla parete che separa la zona giorno dalla zona notte. Tale difformità non risulta rilevante ai fini della commerciabilità dell'immobile.

CONSISTENZA E STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto, porzione di un edificio bifamiliare, è disposto su un unico livello e dotato di una corte esterna in parte destinata a giardino, avente accesso indipendente da via Monte Cristallo civ. 8.

E' composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio.

All'esterno, una porzione della corte esclusiva è rivestita con pavimentazione in porfido, e una parte in gres (nel marciapiede che circonda l'edificio), la porzione residuale è destinata a giardino. In corrispondenza dell'ingresso all'appartamento è stata eretta una tettoia con struttura e copertura in legno.

Lo stato conservativo dell'immobile è ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è abitato dagli esecutati e dai figli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato, fondazioni di tipo a trave rovescia, e solaio in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Le tamponature sono realizzate con blocchi in laterizio alveolato, copertura del tipo a tetto spiovente con manto di tegole in laterizio e sottostante isolamento.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, con alcuni elementi rivestiti in mattoni e zoccolatura in pietra. Gli infissi esterni sono in pvc effetto legno dotati

di tapparelle avvolgibili in pvc e zanzariere. Gli infissi interni sono in legno tamburato e laminato legno. I pavimenti sono in gres porcellanato e i rivestimenti in ceramica.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti realizzati a norma di legge: impianto fotovoltaico, impianto termico con sistema di produzione solare di acqua calda con boiler di accumulo, radiatori in alluminio con valvole termostatiche, impianto di raffrescamento del tipo aria-aria con due unità esterne e due unità interne isolate. E' altresì presente un impianto di allarme.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di completamento del P.P.E Piano Particolareggiato Esecutivo R10 – Gionchetto, approvato a mezzo di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 26.09.2007 pubblicato su B.U.R.L. n. 1 parte I del 07.01.2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in virtù di Permesso a costruire n. 69EP rilasciato dal Comune di Latina in data 29/07/2011 alla società - OMISSIS -.

In data 19/07/2012 con prot. n. 80451 è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Sono presenti negli archivi comunali tutte le certificazioni di legge. L'Ape del 18.7.2012 attesta la prestazione energetica in classe A+ ai sensi del D.Lgs 192/2005.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia, a seguito del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di una tettoia in legno della superficie di circa 35 mq edificata a ridosso del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso e supportata da pilastri in legno all'estremità.

Il manufatto è stato edificato in assenza di titolo abilitativo; per la sua dimensione (maggiore di 30 mq quindi soggetto ad autorizzazione sismica) e per l'ubicazione (mancato rispetto delle distanze dai confini previste dalle indicazioni di P.P.E.) non può essere oggetto di sanatoria, pertanto dovrà essere demolito. Del costo necessario per la rimozione se ne terrà conto nel calcolo del valore di stima.

All'interno dell'immobile dal confronto con quanto rilevato e il progetto depositato, si rileva una diversa configurazione delle tramezzature che identificano il disimpegno e nella sostituzione del vetrocemento con una finestra nel bagno piccolo. Tali difformità sono di natura minore e sono regolarizzabili in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria.

PARTI COMUNI – SERVITU' – CENSO – LIVELLO – USI CIVICI

Non risultano parti comuni né altre servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

FORMALITA'

Dalle visure ipotecarie del 23.01.2026 Effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornate al 23.01.2026, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 20.11.2012 - Registro Particolare 2694 Registro Generale 24895 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 65585/33434 del 19.11.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 20.11.2012 Registro Particolare 17346 Registro Generale 24933 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 65584/33433 del 19.11.2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 11.01.2013 - Registro Particolare 48 Registro Generale 808 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 65585/33434 del 19.11.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Note: Trattasi di Iscrizione in ripetizione della precedente in quanto al momento dell'acquisto erroneamente veniva iscritta ipoteca contro gli acquirenti prima della trascrizione del loro acquisto.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03.01.2024 - Registro Particolare 149 Registro Generale 195 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5488 del 27.11.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 06.08.2025 - Registro Particolare 16497 Registro Generale 21831 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 61 del 27/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/01/2026 - Registro Particolare 150 Registro Generale 177 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 61/2025 del 27/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

STIMA

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di:

- caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche;
- caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori;
- situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Per superficie convenzionale si intende quella formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile, calcolate secondo il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq
Abitazione	88,67	100%	88,67
Area di pertinenza	174,96	15,00%	26,24
Veranda	3,80	80,00%	3,04
		TOTALE	117,95

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI (Anno 2025 - Semestre 1) - Fascia/zona: Periferica/VIE TORRE LA FELCE, MONTE TERMINILLO, GIONCHETTO, EPITAFFIO, PANTANACCIO, TOR TRE PONTI; Tipologia prevalente: Ville e villini; Valori di mercato min max: 1.450-1.850 €/mq; Valore medio: 1.650 €/mq

Borsino immobiliare: (Via Torre La Felce, Monte Terminillo, Gionchetto, Epitaffio, Pantanaccio, Tor Tre Ponti); Ville e villini: Valore min-max: 1.290 - 1.740 €/mq; Valore medio 1.515 €/mq

Agenzie immobiliari: immobili limitrofi con caratteristiche simili, per i quali il valore medio decurtato di una percentuale di sconto applicata nelle trattative è pari a 1.766

€/mq

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore unitario di 1.740 €/mq.

Il valore finale dell'intero immobile risulta essere pari a $1740 \text{ €/mq} \times 117,95 \text{ mq} = \text{€} 205.233,00$.

Da tale somma si decurtano le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, consistenti nel costo della demolizione della tettoia (stimato applicando il Prezzario Regione Lazio OO.PP) determinato pari a € 2.950,00; a cui si aggiunge il costo della pratica edilizia per la CILA in sanatoria e DOCFA stimato pari a 3.000,00. Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a 199.283,00.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. Per la fiducia accordatami, riporto di seguito una sintesi e le conclusioni alle quali sono giunta:

L'appartamento è sito in Latina (LT), in località Gionchetto alla via Monte Cristallo civ. 8, distinto al catasto urbano al Foglio 118 p.lla 1247 sub 1. Costituisce porzione di un edificio bifamiliare, ed è composto da soggiorno con cucina, due bagni, due camere e disimpegno, all'esterno piccola veranda e corte di pertinenza con giardino.

L'immobile risulta attualmente intestato a: - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, Codice Fiscale: - OMISSIS -, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -; - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, Codice Fiscale: - OMISSIS -, per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -.

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: Permesso a costruire n. 69EP rilasciato dal Comune di Latina in data 29.07.2011 alla società - OMISSIS -. In data 19/07/2012 con prot. n. 80451 è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Si riscontrano difformità edilizie di differenti entità che prevedono in un caso la rimessa in pristino e nell'altro la presentazione di una CILA in sanatoria, del costo di entrambe si è tenuto conto nella determinazione del valore stimato.

La determinazione del valore dell'immobile è stata eseguita adottando come parametro la superficie convenzionale, che risulta complessivamente pari a mq 117,95 moltiplicata per il costo unitario, stimato tramite criterio sintetico comparativo, calcolato pari a 1.740,00 €/mq

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato pari a € 205.233,00, che decurtato del costo degli interventi necessari per ristabilirne la piena legittimità, risulta pari a 199.283,00.

Latina, lì 26.01.2026

Il Perito Stimatore

Architetto Annalisa Nicolò

Elenco allegati:

- 1- Documentazione fotografica
- 2- Visura catastale-Elaborato planimetrico-Planimetria catastale
- 3- Ispezione ipotecaria
- 4- Computo metrico estimativo
- 5- Ortofoto
- 6- Restituzione grafica rilievo