
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barberis Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2024 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 24/10/2025, il sottoscritto Ing. Barberis Massimiliano, con studio in Via Francesco Provenzale, 26 - 04100 - Latina (LT), email massimiliano.barberis@gmail.com, PEC massimiliano.barberis@ingpec.eu, Tel. 3490794641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fondi (LT) - Via delle Sette Acque SNC

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un capannone industriale collocato all'interno di un complesso industriale con altri capannoni simili. Ha la superficie di circa 270 m2 lordi ed è intercluso da tutti i lati tranne il fronte. E' suddiviso al suo interno in vari locali in gran parte raffrescati per garantire la gestione anche in periodi estivi dell'attività prevalente, ossia il magazzinaggio e preparazione di derrate alimentari. A tale scopo una parte dell'area è ribassata tramite un solaio in pannelli isolanti sui quali sono collocati i sistemi di condizionamento ed i ventilatori. La copertura generale è fatta con lamiera preverniciata non isolate.

La vendita del bene 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** - Capannone ubicato a Fondi (LT) - Via delle Sette Acque SNC

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 confina con il sub. 6 della stessa particella, sub. 9 della stessa particella e quindi con le particelle 407 e 854.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	255,00 mq	267,90 mq	1	267,90 mq	8,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				267,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2003 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 6.164,00 Piano Terra e primo
Dal 30/08/2004 al 04/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 8 Categoria D7 Rendita € 6.216,00
Dal 04/08/2010 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 1.218,00
Dal 26/07/2011 al 22/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 1.266,00

Dal 22/09/2011 al 28/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253 Categoria D7 Rendita € 1.266,00
Dal 28/12/2017 al 25/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 1.266,00
Dal 25/06/2018 al 02/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 13 Categoria D7 Rendita € 1.267,20
Dal 02/10/2018 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 253, Sub. 13 Categoria D7 Rendita € 1.267,20

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	253	13		D7				1267,2 €	Terra e primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è carente specie per quello che riguarda infiltrazioni dal tetto, con gocciolamenti di lieve intensità in alcune zone.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere all'immobile si deve transitare in un piazzale di proprietà altrui

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Prefabbricato con pannelli laterali prefabbricati e copertura metallica in lamiera

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/02/2019
- Scadenza contratto: 06/02/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

Il rinnovo della locazione è avvenuto successivamente al pignoramento. Il contratto infatti risale al 7 febbraio 2019 della durata di 6 anni, rinnovabile quindi automaticamente (a meno di disdetta da parte del conduttore). Il rinnovo è avvenuto infatti il 6 febbraio 2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/2004 al 28/09/2011	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2011 al 28/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Marciano	22/09/2011	7788	5692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	12/10/2011	24168	16341

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Latina	12/10/2011	16341	
Dal 28/12/2017 al 02/10/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Marciano	28/12/2017	14811	10899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	17/01/2018	1066	796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Latina	16/01/2018	796	
Dal 02/10/2018 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Marciano	02/10/2018	15537	11487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	09/10/2018	23033	16283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Latina	09/10/2018	16283	

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 05/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 09/10/2018
Reg. gen. 23035 - Reg. part. 3868
Quota: Intera
Importo: € 180.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marciano Schettino
Data: 02/10/2018
N° repertorio: 15538
N° raccolta: 11488
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 10/07/2024
Reg. gen. 17928 - Reg. part. 2115
Quota: Intero
Importo: € 520.178,81
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 04/03/2024
N° repertorio: 2156

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento atto cautela di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/09/2024
Reg. gen. 22874 - Reg. part. 17890
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione restrizione dei beni**
Iscritto a Latina il 02/10/2024
Reg. gen. 24552 - Reg. part. 2348
Quota: Intera
Contro **** Omissis ****
Note: La Blu Banca presta l'assenso sulla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria di Latina in data 10/07/2024 n. 17928 di registro generale e al numero 2115 sulla porzione immobiliare in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte della concessione edilizia n. 2731 del 14/05/1992 con successivi permesso a costruire in sanatoria n. 1443 del 26/7/2010, permesso a costruire del 23/06/2011 n. 2587. CILA del 19/6/2018 e segnalazione agibilità 10/08/2018

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 risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

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:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fondi (LT) - Via delle Sette Acque SNC
L'immobile consiste in un capannone industriale collocato all'interno di un complesso industriale con altri capannoni simili. Ha la superficie di circa 270 m2 lordi ed è intercluso da tutti i lati tranne il fronte. E' suddiviso al suo interno in vari locali in gran parte raffrescati per garantire la gestione anche in periodi estivi dell'attività prevalente, ossia il magazzinaggio e preparazione di derrate alimentari. A tale scopo una parte dell'area è ribassata tramite un solaio in pannelli isolanti sui quali sono collocati i sistemi di condizionamento ed i ventilatori. La copertura generale è fatta con lamiere preverniciate non isolate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 253, Sub. 13, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 93.765,00

Il dato utilizzato nella stima è di 350 Euro/m2 derivante dalle stime riportate nel Borsino Immobiliare e dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Fondi (LT) - Via delle Sette Acque SNC	267,90 mq	350,00 €/mq	€ 93.765,00	100,00%	€ 93.765,00
				Valore di stima:	€ 93.765,00

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.

Latina, li 05/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barberis Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pratiche pubbliche
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti registrati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tabelle di stima
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE

- ✓ N° 9 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti
- ✓ N° 10 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Fondi (LT) - Via delle Sette Acque SNC

L'immobile consiste in un capannone industriale collocato all'interno di un complesso industriale con altri capannoni simili. Ha la superficie di circa 270 m2 lordi ed è intercluso da tutti i lati tranne il fronte. E' suddiviso al suo interno in vari locali in gran parte raffrescati per garantire la gestione anche in periodi estivi dell'attività prevalente, ossia il magazzinaggio e preparazione di derrate alimentari. A tale scopo una parte dell'area è ribassata tramite un solaio in pannelli isolanti sui quali sono collocati i sistemi di condizionamento ed i ventilatori. La copertura generale è fatta con lamiere preverniciate non isolate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 253, Sub. 13, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte della concessione edilizia n. 2731 del 14/05/1992 con successivi permesso a costruire in sanatoria n. 1443 del 26/7/2010, permesso a costruire del 23/06/2011 n. 2587. CILA del 19/6/2018 e segnalazione agibilità 10/08/2018

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via delle Sette Acque SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 253, Sub. 13, Categoria D7	Superficie	267,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è carente specie per quello che riguarda infiltrazioni dal tetto, con gocciolamenti di lieve intensità in alcune zone.		
Descrizione:	L'immobile consiste in un capannone industriale collocato all'interno di un complesso industriale con altri capannoni simili. Ha la superficie di circa 270 m2 lordi ed è intercluso da tutti i lati tranne il fronte. E' suddiviso al suo interno in vari locali in gran parte raffrescati per garantire la gestione anche in periodi estivi dell'attività prevalente, ossia il magazzinaggio e preparazione di derrate alimentari. A tale scopo una parte dell'area è ribassata tramite un solaio in pannelli isolanti sui quali sono collocati i sistemi di condizionamento ed i ventilatori. La copertura generale è fatta con lamiera preverniciata non isolate.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 09/10/2018
Reg. gen. 23035 - Reg. part. 3868
Quota: Intera
Importo: € 180.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marciano Schettino
Data: 02/10/2018
N° repertorio: 15538
N° raccolta: 11488
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 10/07/2024
Reg. gen. 17928 - Reg. part. 2115
Quota: Intero
Importo: € 520.178,81
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 04/03/2024
N° repertorio: 2156

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento atto cautela di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/09/2024
Reg. gen. 22874 - Reg. part. 17890
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione restrizione dei beni**
Iscritto a Latina il 02/10/2024
Reg. gen. 24552 - Reg. part. 2348
Quota: Intera
Contro **** Omissis ****
Note: La Blu Banca presta l'assenso sulla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria di Latina in data 10/07/2024 n. 17928 di registro generale e al numero 2115 sulla porzione immobiliare in oggetto.