

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RG.E. n° 33/2020 Sezione EE.II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Losacco Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Prossima Udienza:
18.12.2024

G.E.
Dott.ssa LULLI Alessandra

ELABORATO DEFINITIVO
Versione PRIVACY



Geom. Gianluca Losacco

GL

“Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco”

LATINA SCALO - Via della Stazione n° 291

Partita Iva 02171590595

E-mail: stgianlucal@gmail.com | Pec: gianluca.losacco@geopec.it

Tel. **328.6912095**

Iscritto al n° 460 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari del Tribunale di Latina

Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Professionista certificato in conformità
alle norme UNI 11558-
VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 1 di 15

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 322.994,97	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Geom. Losacco Gianluca, con studio in Via della Stazione, 291 - 04013 - Latina (LT), email stgianlucal@gmail.com, PEC gianluca.losacco@geopec.it, Tel. 328 69 12 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - via Migliara 42 1/2, edificio -, scala -, interno -, piano t-1-2 (Coord. Geografiche: 1.45263401264103, 12.970178425312044)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina, (LT) in Via Migliara 42e1/2, nella zona periferica del comune in zona rurale a vocazione agricola;

La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su tre livelli fuori terra, in un fabbricato bifamiliare con accesso autonomo e con la seguente distribuzione:

Piano Terra/rialzato: vano scala esterno di accesso, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e sala da pranzo;

Piano primo: accesso da vano scala interno, disimpegno, bagno, n° 3 camere da letto e n° 2 balconi;

Piano secondo: locale sottotetto con accesso da botola e scala a pioli;

completano il compendio immobiliare il locale garage, il pollaio e la corte esclusiva.

L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

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.

Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE



Pagina 8 di 15

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 33/2020

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fbd89

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - via Migliara 42 1/2, edificio -, scala -, interno -, piano t-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata documentazione ipocatastale a seguito di Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. LT 198331 del 08/07/2020

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune Latina, via migliaia 42 e 1/2.

il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Latina al Comune di Latina al foglio 182 mappale 20. Lo stesso complesso confina con: Nord: Distacco su mappale 49; Sud: via migliaia 42 e 1/2; Est: Distacco su mappale 47; Ovest: Distacco su Mappale 33.

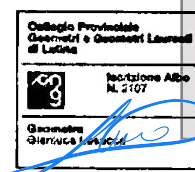
Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Pagina 4 di 15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,92 mq	76,77 mq	1	76,77 mq	3,00 m	T
Abitazione	55,97 mq	76,77 mq	1	76,77 mq	3,00 m	1
Sottotetto	26,54 mq	34,42 mq	0,50	17,21 mq	2,75 m	2
Balconi	24,16 mq	24,16 mq	0,30	7,25 mq	0,00 m	t-1
Garage	54,58 mq	63,44 mq	0,50	15,86 mq	2,75 m	T
Pollai	20,96 mq	22,57 mq	0,25	5,64 mq	0,00 m	T
Corte Comune	298,00 mq	298,00 mq	0,10	29,80 mq	0,00 m	t
Corte Comune	2163,00 mq	2163,00 mq	0,02	43,26 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				272,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				272,56 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza del compendio immobiliare si fa riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/98, utilizzato dall'Agenzia del Territorio per l'attribuzione dei mq catastali e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per determinare il prezzo medio al mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Categoria A2 Cl.2 Rendita € 662,36
Dal 08/10/2024 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Categoria C6 Cl.1 Rendita € 77,47 Piano t
Dal 11/10/2024 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 592,63 Piano t-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
				2	A2	2			592,63 €	t-1-2	
				2	C6	1			77,47 €	T	

Corrispondenza catastale

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

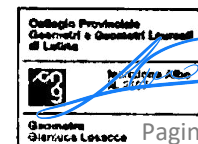
Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità
alle norme UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 5 di 15



Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e in riferimento ai titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali. Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni. Il sottoscritto ha proceduto alla presentazione presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate Settore Territorio) documentazione atta alla regolarizzazione mediante predisposizione di atto di aggiornamento e variazione catastale Protocollo LT0067252 del 11.10.2024.

Si rileva inoltre la non corrispondenza della consistenza dell'unità immobiliare descritta con lo stato di fatto, a cui l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere al ripristino di quanto descritto con costi determinati nei capitoli successivi, e più precisamente:

realizzazione di una tettoia in cattivo stato di manutenzione posta nell'area cortilizia (si dovrà procedere demolizione);

al piano terra dell'unità abitativa, sul lato sud risulta annessa ad altra unità immobiliare una porzione di abitazione destinata a servizio igienico (al momento del sopralluogo inaccessibile ed annessa ad altra unità immobiliare)

al piano primo e secondo dell'unità abitativa, sul lato sud risulta demolito il muro di confine tra le unità immobiliari che risultano comunicanti.

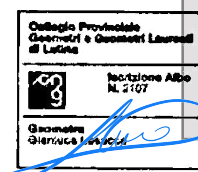
A tal proposito l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione e ripristino di quanto descritto con costi determinati nei capitoli successivi.

L'u.i. risulta variata dalla originaria descritta nell'atto di pignoramento in quanto a seguito di sopralluogo si è riscontrata la non conformità e rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Il CTU come da incarico del G.E. ha proceduto alla variazione catastale (pratica Docfa per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni Protocollo LT0067252 del 11.10.2024) dell'immobile censendo la attuale consistenza.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI Accertamenti e Sopralluoghi

- 29.05.2024 Accesso presso L'agenzia delle Entrate Settore Territorio;
- 04.06.2024 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina;
- 20.06.2024 Accesso presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina;
- 20.06.2024 Accesso presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina;
- 23.07.2024 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Custode Giudiziario, il Sig. **** Omissis **** che consentiva l'accesso. Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Pagina 6 di 15

PATTI

L'immobile risulta in mediocre stato di mantenimento e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina, (LT) in Via Migliara 42e1/2, nella zona periferica del comune in zona rurale a vocazione agricola;

L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

Parti Comuni

L'U.I. oggetto di esecuzione non risulta inserita in un contesto condominiale e gli spazi risultano esclusivi ad eccezione delle porzioni individuate al piano terra dove risulta annessa ad altra unità immobiliare una porzione di unità destinata a servizio igienico (con accesso da vano pranzo e attualmente inaccessibile dalla proprietà dell'esecutato) risulta realizzata una porta di comunicazione con altra U.I..

al piano primo il locale disimpegno risulta unito al locale disimpegno della unità immobiliare adiacente a quella oggetto di esecuzione (si dovrà procedere alla realizzazione del muro di divisione tra le U.I.)

al piano secondo locale disimpegno risulta unito al locale disimpegno della unità immobiliare adiacente a quella oggetto di esecuzione (si dovrà procedere alla realizzazione del muro di divisione tra le U.I.)

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

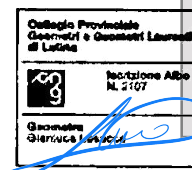
Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Pagina 7 di 15

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 18/01/2020
Reg. gen. 6348 - Reg. part. 4604
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Risulta depositata documentazione ipocatastale a seguito di Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. LT 198331 del 08/07/2020



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina in zona agricola (H Rurale)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e nei titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.

Accertato che l'intero immobile risulta edificato in forza di licenza edilizia n° 24616 del 25.01.1973 a seguito della quale per opere realizzate in assenza di titolo edilizio risulta depositata istanza di Condonò Edilio ai sensi della L.47/85 n° 31256 del 16.05.1986 in corso di

Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Pagina 8 di 15

definizione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluoghi, reperito l'elaborato grafico e corredo dell'istanza di condono edilizio sono state accertate le seguenti irregolarità:

- 1- Realizzazione di una tettoia in cattivo stato di manutenzione posta nell'area cortilizia (si dovrà procedere demolizione);
 - 2- Diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'unità abitativa (sub 1) inoltre al piano terra sul lato sud risulta annessa ad altra unità immobiliare una porzione di abitazione destinata a servizio igienico (al momento del sopralluogo inaccessibile ed annessa ad altra unità immobiliare)
- al piano primo e secondo dell'unità abitativa, sul lato sud risulta demolito il muro di confine tra le unità immobiliari che risultano comunicanti.

Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio di cui al punto 1, in riferimento la normativa edilizia vigente, e il D.P.R. 380/01, risultano non sanabili, in quanto non risultano applicabili le disposizioni dell'art. 40 legge 47/1985. Alla luce di quanto riscontrato, l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione delle opere realizzate senza titolo onde ripristinare la consistenza assentita alla licenza edilizia n° 24616 del 25.01.1973 e istanza di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 n° 31256 del 16.05.1986. A seguito di indagini di mercato e preso atto del prezziario della Regione Lazio per opere edili i costi di ripristino si stimano in € 4.000,00.

In riferimento alle opere realizzate e descritte al punto 2 l'aggiudicatario potrà, ai sensi del DPR 380/2001, in riferimento la normativa edilizia vigente, procedere alla presentazione di pratica edilizia per la legittimazione degli abusi minori riferiti alla diversa distribuzione degli spazi interni, con i costi stimati in € 3.550,00 comprese tasse istruttorie, sanzioni e onorari professionali.

si determinano inoltre € 6.500,00 quali costi per la definizione dell'istanza di Condono Edilizio L.47/85 n° 31256 del 16.05.1986.

Totale Costi € 14.050,00 (oltre ad oneri di legge).

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.

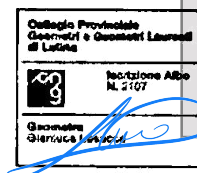
Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Pagina 9 di 15

In merito alla predisposizione del certificato di prestazione energetica si precisa che il sottoscritto ha provveduto secondo l'incarico affidato alla predisposizione dello stesso ma considerato che l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria risulta sprovvisto di "Libretto di Impianto" non è stato possibile procedere al deposito presso il Portale della Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. 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** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - via Migliara 42 1/2, edificio -, scala -, interno -, piano t-1-2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina, (LT) in Via Migliara 42e1/2, nella zona periferica del comune in zona rurale a vocazione agricola; La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su tre livelli fuori terra, in un fabbricato bifamiliare con accesso autonomo e con la seguente distribuzione: Piano Terra/rialzato: vano scala esterno di accesso, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e sala da pranzo; Piano primo: accesso da vano scala interno, disimpegno, bagno, n° 3 camere da letto e n° 2 balconi; Piano secondo: locale sottotetto con accesso da botola e scala a pioli; completano il compendio immobiliare il locale garage, il pollaio e la corte



esclusiva. L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 182, Part. 20, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
- Fg. 182, Part. 20, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

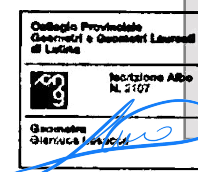
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 337.044,97

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1 " ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Latina (LT) - via Migliara 42 1/2, edificio -, scala -, interno -, piano t-1- 2	272,56 mq	1.236,59 €/mq	€ 337.044,97	100,00%	€ 337.044,97
Valore di stima:					€ 337.044,97

Valore di stima: € 337.044,97



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Pagina 11 di 15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione e ripristino	14050,00	€

Valore finale di stima: € 322.994,97

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

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 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Losacco Gianluca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Istanza di Condono edilizio ed elaborati grafici
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - predisposizione Attestato prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Variazione catastale
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Comparabili di Annunci e MCA
- ✓ Adempimento ART.1 COMMA 376

Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità
alle norme UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 12 di 15

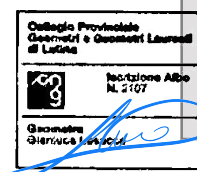
LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - via Migliara 42 1/2, edificio -, scala -, interno -, piano t-1-2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina, (LT) in Via Migliara 42e1/2, nella zona periferica del comune in zona rurale a vocazione agricola; La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su tre livelli fuori terra, in un fabbricato bifamiliare con accesso autonomo e con la seguente distribuzione: Piano Terra/rialzato: vano scala esterno di accesso, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e sala da pranzo; Piano primo: accesso da vano scala interno, disimpegno, bagno, n° 3 camere da letto e n° 2 balconi; Piano secondo: locale sottotetto con accesso da botola e scala a pioli; completano il compendio immobiliare il locale garage, il pollaio e la corte esclusiva. L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 182, Part. 20, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 182, Part. 20, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina in zona agricola (H Rurale)

Prezzo base d'asta: € 322.994,97



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 13 di 15

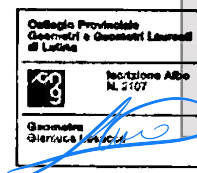
TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 33/2020

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 322.994,97

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Migliara 42 1/2, edificio -, scala -, interno -, piano t-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 182, Part. 20, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 182, Part. 20, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	272,56 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina, (LT) in Via Migliara 42e1/2, nella zona periferica del comune in zona rurale a vocazione agricola; L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina, (LT) in Via Migliara 42e1/2, nella zona periferica del comune in zona rurale a vocazione agricola; La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su tre livelli fuori terra, in un fabbricato bifamiliare con accesso autonomo e con la seguente distribuzione: Piano Terra/rialzato: vano scala esterno di accesso, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, e sala da pranzo; Piano primo: accesso da vano scala interno, disimpegno, bagno, n° 3 camere da letto e n° 2 balconi; Piano secondo: locale sottotetto con accesso da botola e scala a pioli; completano il compendio immobiliare il locale garage, il pollaio e la corte esclusiva. L'immobile è costruito con struttura portante in C.A., gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompe di calore e caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal [REDACTED]		

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 33/2020



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Pagina 14 di 15

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fbd89

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 18/01/2020

Reg. gen. 6348 - Reg. part. 4604

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

