STUDIO TECNICO

GEOMETRA MURARO CRISTIAN

Via Garibaldi 16 04100 Latina (LT)

Telefono/Fax 0773-208706

C.F. MRR CST 71C28 E472P P. Iva 01703970598

e mail: MURARO.CRISTIAN@libero.it

P.E.C.: cristian.muraro@geopec.it

Cristian Muraro
Certificato UNI 11558 e
UNI/PdR 19:2016
N° 32/Rev.01

TRIBUNALE DI LATINA

Sezione Fallimentare/Procedure da Sovraintendimento

Procedura di Liquidazione Controllata N.4/2026

Giudice Dott.ssa Tinessa Tiziana

Liquidatore Dott. Astarita Nicola

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI IN LATINA (LT)

Via Boito

IL CTU

GEOMETRA MURARO CRISTIAN



PREMESSA

Il Dottor **Astarita Nicola** ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geometra Muraro Cristian con studio in Latina Via Garibaldi 16, iscritto all'Albo dei Geometri di Latina al N.1827 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Latina, per la Procedura di Liquidazione Controllata N.4/2026.

OGGETTO DELLA NOMINA

L'oggetto dell'incarico è di valutare gli immobili siti in Latina Via Boito in proprietà alla Sig.ra.

Termini concessi:

assegna al CTU termine di ulteriori gg. 30 dalla comunicazione della nomina;

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

L'accesso è avvenuto il giorno 01/07/2026 ore 15,00 presso gli immobili in Comune di Latina Via Boito.

Si è avuto libero accesso ai luoghi, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico degli stessi e delle unità immobiliari oggetto di stima.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE IMMOBILI

Comune di Latina (LT) Via Boito

Foglio di mappa catastale N. 169 Particella N. 1127,

sub. 56 Cat. c/6 cl. 2 Consistenza Mq. 23 Rendita Catastale € 56,64

sub. 73 Cat. A/2 cl. 3 Vani catastali 4 Rendita Catastale € 278,89

sub. 128 Cat. c/6 cl. 2 Consistenza Mq. 26 Rendita Catastale € 61,77

Immobili intestati catastalmente a [redacted]; **TITOLARITA' DEI BENI**

In riferimento alla documentazione fornita e dalla visure catastali, gli immobili sono pervenuti alla Sig.ra [redacted] in forza di Atto di Compravendita per Notaio Becchetti Enzo Rep. 16119 Racc. 7416 del 25/02/2010 Registrato a Latina il 23/03/2010 al N.3968 Serie 1T, Trascritto a Latina il 23/03/2010 al N. 4874.

CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Dalla verifica degli atti di provenienza, il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato con Concessione Edilizia N. 219 del 30 Novembre 2020.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, unica eccezione riguarda il sub. 128, il pilastro rappresentato in planimetria ad angolo in realtà è all'angolo opposto come anche il pilastro esistente all'angolo destro dell'ingresso carrabile, difformità prive di rilevanza catastale.

DESCRIZIONE IMMOBILI

La zona ove è ubicato l'immobile è nel quartiere Nuova Latina ex quartiere Q4.

Gli immobili oggetto di stima sono parte di complesso immobiliare ad uso residenziale con accesso da Via Boito che dalla complanare alla SS 148 Pontina.

L'intero complesso è stato edificato con strutture portanti in cemento armato e tamponatura i mattoni di cortina, la corte circostante i fabbricati è delimitata da recinzione con cancelli carrabili e pedonali.

Il fabbricato si sviluppa in 5 piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano terra è a Pilotis comune al condominio e in parte destinato a posti auto, il Piano interrato è destinato a garages, Piani 1-2-3-4 sono ad abitazioni.

I garage sono accessibili da rampe interna alla corte e del vano scale condominiale, le abitazioni sono accessibili da scale o ascensore.

L'abitazione si sviluppa con sala con angolo cottura, bagno, stanza/rip. disimpegno, camera da letto e portico.

Le porte interne sono in legno, portoncino di ingresso dal vano scale è blindato, gli infissi sono il legno doppio vetro con avvolgibile esterno in PVC.

La pavimentazione è in ceramica come anche il bagno e i rivestimenti.

L'acqua calda sanitaria e riscaldamento è sono prodotti da caldaia a gas metano, l'immobile è dotato anche di impianto di riscaldamento e raffrescamento elettrico con unità esterna non funzionante, si presenta in buono stato.

Il garage al piano interrato è protetto da porta basculante in metallo, la pavimentazione è in cemento lisciato tipo industriale, la delimitazione verso altri garage è in blocchi di cemento forati privi di intonaco.

Il posto auto è situato al piano terra sotto il piano pilotis, è delimitato su due lati da muretto dell'altezza di circa 15 cm., la pavimentazione è in cemento lisciato.

Il giorno dell'accesso ai luoghi, l'immobile era occupato della Sig.ra Non si è a conoscenza della classificazione energetica dell'abitazione.

Non sono stati forniti i certificati degli impianti e il Certificato Prevenzione Incendi riguardante il piano garage.

CONSISTENZA IMMOBILI

La consistenza attuale degli immobili in proprietà sono:

Abitazione Piano Secondo:

Superficie coperta Mq. 60,50

Superficie utile Mq. 51,69

Portico Mq. 10,80

Garage Piano Interrato

Superficie coperta Mq. 29,00

Superficie utile Mq. 28,50

Posto Auto Piano Terra

Superficie utile e coperta Mq. 23,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale", sarà eseguito secondo l'Allegato C del DPR 138/99 e il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Abitazione Mq. 60,50 al 100% = Mq. 60,50

Portico Mq. 10,50 al 35% = Mq. 3,67

Totale Mq. 64,17 arrotondato a Mq. 64,00

Garage Mq. 29,00 al 100% = Mq. 29,00

Posto auto Mq. 23,00 al 100% = Mq. 23,00

STIMA IMMOBILI

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili, inoltre saranno presi in esame anche pubblicazioni immobiliari online.

Viene considerato inoltre l'ubicazione, la distanza dal centro città e dai vicini centri abitati, i servizi presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo degli immobili.

Sono stati prese in esame (come riferimento) anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), a tal proposito si copia integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI….."*Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.*"

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio, che comprende anche l'esterno del perimetro urbano del quartiere per un raggio di circa 3 km., con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico si ritengono poco attendibili i valori, motivo per cui saranno presi in esame i valori scaturiti da indagine di mercato.

Quotazioni Immobiliari

Dati OMI, Zona D1,

Abitazioni di tipo Civile Normale, Valore minimo € 1500,00/Mq, massimo € 1650/Mq;

Garage, Valore minimo € 500,00/Mq, massimo € 750/Mq;

Dati Borsino Immobiliare

Abitazioni di tipo Civile Normale, Valore minimo € 1298,00/Mq, massimo € 1698/Mq;

Garage, Valore minimo € 444,00/Mq, massimo € 661,00/Mq;

Posto Auto, Valore minimo € 183,00/Mq, massimo € 255,00/Mq;

Dati Agenzie Immobiliari

Abitazione valore medio € 2100/Mq.

Garage Valore medio € 500,00/Mq.

Posto auto Valore medio € 250,00/Mq.

Considerato quanto emerso da indagine e ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili, si ritiene di dover assegnare i seguenti valori unitari per il calcolo del valore degli immobili.

Abitazione valore € 2100/Mq.

Garage Valore € 500,00/Mq.

Posto Auto Valore € 250,00/Mq.

Stima valore Immobili

Destinazione	Consistenza Mq	valore unitario €	valore €
Abitazione	64,00	2100,00	134000,00
Garage	29,00	500,00	14500,00
Posto auto	23,00	250,00	5750,00
		Valore Totale	€ 154650,00

Si arrotonda per eccesso, pertanto il Valore è di **€ 155000,00**

Ritenuto di aver espletato l'incarico conferitomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

1- Fotografie;
2- Planimetrie
3- Visura Catastale

Latina 06/07/2026

Il C.T.U.

Geometra Cristian Muraro

