

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.939.344,10	13



INCARICO

All'udienza del 09/12/2025, il sottoscritto Arch. Giuliani Angelo, con studio in Via Matilde Serao, 10 - 04100 - Latina (LT), email angelo.giuliani@inwind.it, PEC angelo.giuliani@archiworldpec.it, Tel. 392 47 65 645, Fax 0773 15 33 221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc (Coord. Geografiche: 41°34'14.28"N 12°51'1.46"E)

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale a destinazione commerciale/logistica e da un fabbricato secondario a destinazione residenziale, entrambi insistenti sulla medesima particella fondiaria e funzionalmente collegati, presente un piazzale asfaltato per manovra mezzi e spazio di parcheggio. Il complesso ha una recinzione perimetrale con accesso carrabile.

L'area è ubicata nell'agglomerato di Cisterna di Latina Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina, con buona accessibilità alla viabilità principale.

Il complesso immobiliare si trova a circa 7 km dalla Casa Comunale .

La vendita del bene non 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** - Fabbricato industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 632 senza delimitazione del confine, a Sud particelle 621 e 622 ad Ovest particella 721 551 e ad Est 547 f.20 N.C.E.U di Cisterna di latina

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici - capannone	1252,45 mq	1252,45 mq	1	1252,45 mq	0,00 m	
Opifici - officina	129,74 mq	129,74 mq	1	129,74 mq	0,00 m	
Uffici 1	180,35 mq	180,35 mq	1	180,35 mq	0,00 m	piano rialzato
Uffici 2	180,35 mq	180,35 mq	1	180,35 mq	0,00 m	T1
piazzale / spazio manovra	5788,62 mq	5788,62 mq	0,3	1736,59 mq	0,00 m	
superficie a verde	1471,19 mq	1471,19 mq	0,18	264,81 mq	0,00 m	
Abitazione - custode	69,66 mq	69,66 mq	1	69,66 mq	0,00 m	
Locale tecnico	16,90 mq	16,90 mq	0,20	3,38 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3817,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3817,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene oggetto di stima è un capannone industriale destinato a deposito e movimentazione merci, sviluppato in parte su piano rialzato e dotato di superfici ad uso ufficio distribuite su due livelli, avente locale ad uso abitazione custode ed officina e locale tecnico , con piazzale e area a verde.

Superfici capannone
-Piano rialzato
Superficie complessiva: mq 1.432,80
Superficie uffici compresa nel piano: mq 180,35
La restante superficie è destinata a lavorazioni, deposito, movimentazione merci e locali tecnici.
-Piano T1 (primo piano)
Superficie uffici: mq 180,35
Destinata a funzioni direzionali, amministrative e gestionali, collegata internamente al piano rialzato.

superfici alloggio e officina e locale tecnico

abitazione custode : mq 69.99
officina: mq 129.74
locale tecnico mq:16.90

Spazi esterni
Area a verde
Superficie complessiva: mq 1.471,19
Disposta lungo il perimetro del lotto, con funzione estetica e di mitigazione.
-Piazzale, parcheggi e area di manovra
Superficie complessiva: mq 5.788,62

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/2006 al 29/01/2010		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 655 Superficie (ha are ca) 004620
Dal 29/01/2010 al 29/01/2010		Catasto Terreni Fg. 20, Part. 655 Superficie (ha are ca) 009380
Dal 29/01/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 655, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 177,66
Dal 13/09/2010 al 08/08/2011		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 655, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 15.742,00



i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	655	1		D1				15742 €		
	20	655	2		A3	1	4 vani	71 mq	177,66 €		
	20	655			E			9380 mq			

Corrispondenza catastale

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

negli uffici del piano superiore dell'immobile pignorato è presente solo una parete che delimita un nuovo ufficio, rispetto alla planimetrie presenti in C.S.I ROMA- LATina, non verificabile con quelle depositate in Comune di Cisterna di latina, in quanto non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma,c.p.c.

PATTI

non risultano contratti in locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il compendio pignorato risulta ad oggi in un buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

IL compendio pignorato risulta inserito in un contesto industriale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL compendio pignorato è un capannone industriale prefabbricato con uffici e alloggio custode con officina realizzato con struttura modulare, composta da elementi standard prodotti in fabbrica (pilastri, travi, pannelli) e assemblati in cantiere.

il corpo principale è costituito da un ampio spazio produttivo -magazzino e un'area destinata agli uffici, su due livelli e spogliatoio.

La rifinitura degli uffici dei servizi igienici e dello spogliatoio sono buone con pavimentazione in gres e le superficie in elevazione sono in pittura lavabili.

la pavimentazione dell'area a magazzino presenta una pavimentazione ad uso industriale con pittura sulle pareti.

L'alloggio del custode presenta una pavimentazione in gres e pittura lavabile sulle pareti, l'officina presenta una pavimentazione ad uso industriale e pittura lavabile sulle pareti.

STATO DI OCCUPAZIONE

IL compendio pignorato risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2007 al 09/12/2025		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio MACiariello	04/04/2007	4528	17256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		latina	19/04/2007	16012	7577
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a latina il 14/11/2011
Reg. gen. 17471 - Reg. part. 2981
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 30/01/2024
Reg. gen. 2391 - Reg. part. 1902
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 31/01/2024
Reg. gen. 2502 - Reg. part. 1990
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

NORMATIVA URBANISTICA



Il compendio pignorato insiste all'interno del PRT del Consorzio PER le aree di sviluppo industriale roma - latina, agglomerato di Cisterna di Latina con la seguente destinazione : aree destinate alla installazione di nuove industrie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc
Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale a destinazione commerciale/logistica e da un fabbricato secondario a destinazione residenziale, entrambi insistenti sulla medesima particella fondiaria e funzionalmente collegati, presente un piazzale asfaltato per manovra mezzi e spazio di parcheggio. Il complesso ha una recinzione perimetrale con accesso carrabile. L'area è ubicata nell'agglomerato di Cisterna di Latina Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina, con buona accessibilità alla viabilità principale. Il complesso immobiliare si trova a circa 7 km dalla Casa Comunale



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 655, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 20, Part. 655, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 655, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.939.344,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc	3817,33 mq	770,00 €/mq	€ 2.939.344,10	100,00%	€ 2.939.344,10
				Valore di stima:	€ 2.939.344,10

Valore di stima: € 2.939.344,10

Valore finale di stima: € 2.939.344,10

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della “stima sintetica”, che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso.
Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.
Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l'Agenzia delle Entrate presso il portale GEOPOLI, valori OMI

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- L'immobile confina a Nord con la particella 632 senza delimitazione del confine tra le particelle.
- Non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.
- negli uffici del piano superiore dell'immobile pignorato è presente solo una parete che delimita un nuovo ufficio, rispetto alla planimetrie presenti in C.S.I ROMA- LATina, non verificabile con quelle depositate in Comune di Cisterna di latina, in quanto non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.



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 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuliani Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Tavola del progetto - progetti ASI ROMA -LATINA
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RILIEVO FOTOGRAFICO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc
Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale a destinazione commerciale/logistica e da un fabbricato secondario a destinazione residenziale, entrambi insistenti sulla medesima particella fondiaria e funzionalmente collegati, presente un piazzale asfaltato per manovra mezzi e spazio di parcheggio. Il complesso ha una recinzione perimetrale con accesso carrabile. L'area è ubicata nell'agglomerato di Cisterna di Latina Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina, con buona accessibilità alla viabilità principale. Il complesso immobiliare si trova a circa 7 km dalla Casa Comunale .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 655, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 20, Part. 655, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 655, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste all'interno del PRT del Consorzio PER le aree di sviluppo industriale roma - latina, agglomerato di Cisterna di Latina con la seguente destinazione : aree destinate alla installazione di nuove industrie.

Prezzo base d'asta: € 2.939.344,10



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.939.344,10

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 655, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 20, Part. 655, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 655, Categoria E	Superficie	3817,33 mq
Stato conservativo:	Il compendio pignorato risulta ad oggi in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale a destinazione commerciale/logistica e da un fabbricato secondario a destinazione residenziale, entrambi insistenti sulla medesima particella fondiaria e funzionalmente collegati, presente un piazzale asfaltato per manovra mezzi e spazio di parcheggio. Il complesso ha una recinzione perimetrale con accesso carrabile. L'area è ubicata nell'agglomerato di Cisterna di Latina Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina, con buona accessibilità alla viabilità principale. Il complesso immobiliare si trova a circa 7 km dalla Casa Comunale .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	IL compendio pignorato risulta occupato dal debitore		

