TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Losacco Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2024 del R.G.E.
promossa da
******* Omissis *******
contro
******* Omissis *******

Prossima Udienza:	G.E.
25.02.2026	**Dott.ssa LULLI Alessandra**

ELABORATO DEFINITIVO

VERSIONE PRIVACY

ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE DEL PERSONALE
Valutatore immobiliare
LIVELLO BASE
ICMQ
Gianluca Losacco
CERTIFICATO N° 17-04946
Norma UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Latina
Iscrizione Albo N. 2107
Geometra Gianluca Losacco

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER
Gianluca Losacco
REV-IT/CNGeGL/2027/1

Il CTU
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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – **RG.E. 361/2024**

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 436.399,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

INCARICO

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Losacco Gianluca, con studio in Via della Stazione, 291 - 04013 - Latina (LT), e-mail stgianlucal@gmail.com, PEC gianluca.losacco@geopec.it, Tel. 328 69 12 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA BRUXELLES 59, scala B-C, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.464516, 12.888815)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina (LT), in località Colosseo in Via Bruxelles n°59, in zona semicentrale del Comune. L'area è completamente urbanizzata e dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Lo sviluppo edilizio circostante è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale e commerciale. La zona è servita da infrastrutture pubbliche, arterie di rapido scorrimento ed è ben collegata al resto della città tramite linee di trasporto pubblico urbano. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali.
La distribuzione interna risulta così organizzata:
Piano primo: accesso dalle scale B e C; ingresso, n. 6 ampi vani ad uso ufficio, servizi igienici, cucina, disimpegni e corridoi.
L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica.
Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo.
Le condizioni generali dell'immobile sono buone: gli spazi interni risultano ben distribuiti, luminosi e adeguatamente arieggiati.
Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e 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.

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA BRUXELLES 59, scala B-C, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO **** Omissis ****# DA **** Omissis **** A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA (II comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302)

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 oggetto di Esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune Latina, via Bruxelles (Colosseo).
Territorio della Provincia di Latina al Comune di Latina al **** Omissis ****..
Lo stesso complesso confina con:
Nord: Distacco su mappale 1946;
Sud: via Bruxelles;
Est: Distacco su mappale 1946;
Ovest: Distacco su Mappale 2298 e 2283.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	229,00 mq	258,00 mq	1	258,00 mq	2,70 m	1
Balconi	3,10 mq	3,10 mq	0,30	0,93 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	258,93 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	258,93 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.
Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha riscontrato una difformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

Tali difformità riguardano, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che il sottoscritto ha provveduto a presentare presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Settore Territorio) la documentazione necessaria alla regolarizzazione, mediante predisposizione di atto di aggiornamento e variazione catastale, come da Protocollo LT0127058 del 19/11/2025.
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 **05/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 168, Part. 34, Sub. 531, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 14,5 Superficie catastale 258 mq Rendita € 4.268,52 Piano 1

pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni (Protocollo LT0127058 del 19/11/2025).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	34	531	1	A10	U	258	258 mq	4268,52 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha riscontrato una difformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.
Le difformità rilevate riguardano, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni. L'unità immobiliare risulta, quindi, variata rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento, poiché il sopralluogo ha evidenziato la non conformità e la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.
Il CTU, in ottemperanza all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile mediante presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni (Protocollo LT0127058 del 19/11/2025), censendo la consistenza attuale dell'unità immobiliare.

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

Il CTU, in ottemperanza all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile mediante presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni (Protocollo LT0127058 del 19/11/2025), censendo la consistenza attuale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Accertamenti e Sopralluoghi –

- 31.07.2025 Accesso presso L'agenzia delle Entrate Settore Territorio;
- 27.08.2025 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina;
-29.10.2025 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione.
Sul posto era presente l'Avv. **** Omissis **** (Delegato) ed il Sig. **** Omissis **** (esecutato);
le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.
- 05.11.2025 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina;
-10.11.2025 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Sig. **** Omissis **** (esecutato);
si procedeva ad effettuare ulteriore rilievo metrico.

PATTI

L'immobile risulta in buono 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 località Colosseo in Via Bruxelles n°59, in zona semicentrale del Comune. L'area è completamente urbanizzata e dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali.
L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica.
Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo.
Le condizioni generali dell'immobile sono buone: gli spazi interni risultano ben distribuiti, luminosi e adeguatamente arieggiati.

PARTI COMUNI

L'U.I. oggetto di esecuzione risulta inserita in un contesto condominiale

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica.
Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo.

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 variata.

Risulta depositata CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO **** Omissis ****# DA **** Omissis **** A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA (II comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Latina il 16/06/2010
  Reg. gen. 16147 - Reg. part. 3739
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 300.000,00

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Latina il 23/01/2025
  Reg. gen. 1617 - Reg. part. 1207
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Risulta depositata CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO **** Omissis ****# DA **** Omissis **** A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA (II comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina nel comprensorio CD (centro direzionale) di PPE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 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 (a seguito risulta effettuata opportuna variazione catastale) e nei titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.
L'intero immobile risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n° 110 del 15.07.1986 e successiva Dia Prot141027 del 22.12.2009 n°776-09.

Effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluoghi, reperito l'elaborato grafico e corredo della Dia Prot. 141027 del 22.12.2009 n°776-09 sono state accertale le seguenti irregolarità:
1- Diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'unita immobiliare destinata ad ufficio.
In riferimento alle opere realizzate in assenza di titolo edilizio di cui al punto 1 l'aggiudicatario, ai sensi del DPR 380/2001, in riferimento la normativa edilizia vigente, dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia per la legittimazione degli abusi minori riferiti alla diversa distribuzione degli spazi interni, con i costi di seguito riportati:

Spese Tecniche pratica edilizia	€ 2.500,00
Spese varie e diritti	€ 1.285,00
Totale Costi	€ 3.782,00 (oltre ad oneri di legge).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – RG.E. 361/2024
Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

- 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.

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.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA BRUXELLES 59, scala B-C, piano 1 L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina (LT), in località Colosseo in Via Bruxelles n°59, in zona semicentrale del Comune. L'area è completamente urbanizzata e dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Lo sviluppo edilizio circostante è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale e commerciale. La zona è servita da infrastrutture pubbliche, arterie di rapido scorrimento ed è ben collegata al resto della città tramite linee di trasporto pubblico urbano. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali. La distribuzione interna risulta così organizzata: Piano primo: accesso dalle scale B e C; ingresso, n. 6 ampi vani ad uso ufficio, servizi igienici, cucina, disimpegni e corridoi. L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica. Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo. Le condizioni generali dell'immobile sono buone: gli spazi interni risultano ben distribuiti, luminosi e adeguatamente arieggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 531, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 440.181,00
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 - Ufficio Latina (LT) - VIA BRUXELLES 59, scala B-C, piano 1	258,93 mq	1.700,00 €/mq	€ 440.181,00	100,00%	€ 440.181,00
				Valore di stima:	€ 440.181,00

Valore di stima: € 440.181,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila tardiva per opere di diversa distribuzione degli spazi interni	3.782,00	€

Valore finale di stima: **€ 436.399,00**

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,

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

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.

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 26/01/2026

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

ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE DEL PERSONALE
Valutatore immobiliare
LIVELLO BASE
ICMQ
Gianluca Losacco
CERTIFICATO N° 17-04946
Norma UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016

Collegio Provinciale Geom. e Geom. Laureati di Latina
Iscrizione Albo N. 2107
Geometra Gianluca Losacco

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER
Gianluca Losacco
REV-IT/CNGeGL/2027/1

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Variazione catastale Docfa
- ✓ Altri allegati - Ape

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA BRUXELLES 59, scala B-C, piano 1 L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina (LT), in località Colosseo in Via Bruxelles n°59, in zona semicentrale del Comune. L'area è completamente urbanizzata e dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Lo sviluppo edilizio circostante è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale e commerciale. La zona è servita da infrastrutture pubbliche, arterie di rapido scorrimento ed è ben collegata al resto della città tramite linee di trasporto pubblico urbano. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali. La distribuzione interna risulta così organizzata: Piano primo: accesso dalle scale B e C; ingresso, n. 6 ampi vani ad uso ufficio, servizi igienici, cucina, disimpegni e corridoi. L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica. Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo. Le condizioni generali dell'immobile sono buone: gli spazi interni risultano ben distribuiti, luminosi e adeguatamente arieggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 531, Zc. 1, Categoria A10 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 nel comprensorio CD (centro direzionale) di PPE.

Prezzo base d'asta: **€ 436.399,00**

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 436.399,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA BRUXELLES 59, scala B-C, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 34, Sub. 531, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	258,93 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina (LT), in località Colosseo in Via Bruxelles n°59, in zona semicentrale del Comune. L'area è completamente urbanizzata e dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali. L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica. Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo. Le condizioni generali dell'immobile sono buone: gli spazi interni risultano ben distribuiti, luminosi e adeguatamente arieggiati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Latina (LT), in località Colosseo in Via Bruxelles n°59, in zona semicentrale del Comune. L'area è completamente urbanizzata e dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Lo sviluppo edilizio circostante è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale e commerciale. La zona è servita da infrastrutture pubbliche, arterie di rapido scorrimento ed è ben collegata al resto della città tramite linee di trasporto pubblico urbano. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali. La distribuzione interna risulta così organizzata: Piano primo: accesso dalle scale B e C; ingresso, n. 6 ampi vani ad uso ufficio, servizi igienici, cucina, disimpegni e corridoi. L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica. Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo. Le condizioni generali dell'immobile sono buone: gli spazi interni risultano ben distribuiti, luminosi e adeguatamente arieggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. Bellezza Edgardo		

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Latina il 16/06/2010
  Reg. gen. 16147 - Reg. part. 3739
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Latina il 23/01/2025
  Reg. gen. 1617 - Reg. part. 1207
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8