

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto Ing. Nasso Luca, nella Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 – Tribunale di Latina, promossa
da:

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 – Tribunale di Latina.....	11
Lotto Unico	11

Con nomina del 07/12/2025, il sottoscritto Ing. Nasso Luca, con studio in Via del Lido, C.C. Morbella Scala A - 04100 - Latina (LT), email: luca.nasso@gmail.com, PEC: luca.nasso@ingpec.eu, veniva nominato Esperto estimatore su istanza del curatore, autorizzata dal Giudice Delegato, della Liquidazione Giudiziale n. 19/2025-Tribunale di Latina.

I beni che saranno oggetto di vendita nella Liquidazione Giudiziale sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via della Quaglia, 04012, piano 4

Trattasi di un lastrico solare posto al piano quarto di un edificio per uffici e locali commerciali, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Via della Quaglia.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via della Quaglia, 04012, piano 4

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della Liquidazione Giudiziale, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lastrico solare confina su tutti i lati con la corte comune identificata al sub 87

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Lastrico solare	1245,00 mq	1245,00 mq	0,10	124,50 mq	-	4
Totale superficie convenzionale:				124,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 03/08/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 396, Sub. 42 Categoria F5 Superficie catastale 1245 mq Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	127	396	42		F5			1245 mq		4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la consistenza indicata in visura catastale presente in atti (il lastrico solare non prevede il deposito di planimetria catastale).

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene al momento del sopralluogo risultava pavimentato ed in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un lastrico solare ricadente all'interno di un complesso commerciale, direzionale e ricettivo, costituito da n.4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cisterna di Latina, in Via della Quaglia, a circa 5 km dal centro del comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a telaio in c.a. e acciaio;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- copertura: a terrazzo.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante scala condominiale.

La consistenza e le caratteristiche del lastrico solare sono le seguenti:

- superficie pari a 1245 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il lastrico solare risultava parzialmente occupato dai macchinari dei condizionatori degli immobili facenti parte del condominio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2012	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 25/06/2012 Pratica n. LT0151605 in atti dal 25/06/2012 COSTITUZIONE (n. 5342.1/2012)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2012	***Omissis***	COSTITUZIONE del 25/06/2012 Pratica n. LT0151605 in atti dal 25/06/2012 COSTITUZIONE (n. 5342.1/2012)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della procedura:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Latina il 09/09/2025
Reg. gen. 23657 - Reg. part. 17813
A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**
Iscritto a Latina il 18/09/2012
Reg. gen. 20270 - Reg. part. 3964
A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma & Latina), e più precisamente nel Comparto A in "Aree a servizi" previste nel Piano Attuativo del Comune di Cisterna di Latina.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 07/05/2026 presso il Comune di Cisterna di Latina, l'immobile risulta edificato in virtù del Permesso di Costruire n.52 del 12/06/2008, della D.I.A. n. 270/D/08 del 24/11/2008, del Nulla Osta Prot. n. 2861 del 04/05/2012 del Consorzio per lo sviluppo Industriale Roma-Latina e della S.C.I.A. in Variante al P.d.C. e alla D.I.A. inoltrata in data 10/05/2012.

Il lastrico solare risulta urbanisticamente conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministratore di Condominio, con pec del 20/07/2026 e pec del 27/07/2026, l'eventuale presenza di debiti o pagamenti insoluti nei confronti del condominio stesso, oltre all'eventuale presenza di documenti che autorizzino i condomini all'installazione delle unità esterne dei condizionatori sul lastrico solare (presenza di eventuali servitù).

Con nota del 03/08/2026, l'Amministratore pro-tempore, ha riscontrato quanto segue: nell'Anagrafica Condominiale non risulta registrata alcuna unità immobiliare in capo a **** Omissis **** quale partecipante al Condominio, né risultano addebitate quote millesimali a carico della stessa per l'uso o la proprietà esclusiva del lastrico solare, le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state storicamente ripartite tra la totalità dei condomini; il Regolamento di Condominio, di natura contrattuale, e le allegate Tabelle Millesimali non prevedono una proprietà esclusiva del lastrico solare, che risulta anzi annoverato tra le parti comuni del fabbricato nella Relazione esplicativa delle Tabelle Millesimali (elenco "Parti Comuni"); l'installazione dei condizionatori e degli impianti tecnologici a servizio delle unità private sul lastrico rappresenta uno stato di fatto preesistente, riconducibile all'uso del bene da parte dei condomini, e non risultano agli atti condominiali documenti che autorizzino tale installazione né servitù formalmente costituite.

Si segnala pertanto una discrasia tra l'autonoma identificazione catastale del bene (Sub. 42, Categoria F5, intestato in via esclusiva a **** Omissis ****) e la disciplina risultante dal Regolamento condominiale contrattuale, che annovera il lastrico solare tra le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via della Quaglia, 04012, piano 4
Trattasi di un lastrico solare posto al piano quarto di un edificio per uffici e locali commerciali, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Via della Quaglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 396, Sub. 42, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.600,00
Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, procedimento estimativo utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato di un bene confrontandolo direttamente con beni simili (unità campione) già compravenduti o offerti sul mercato nello stesso segmento omogeneo.
In particolare, è stato adottato tale metodo in quanto nella banca dati dei valori OMI non sono riportati valori di mercato riferiti ad immobili con destinazione d'uso direzionale (uffici) o commerciale.
Il valore unitario è stato determinato sulla base del valore di un immobile già compravenduto (vedi allegato 8, atto di compravendita immobile ricadente all'interno dello stesso edificio in cui ricade il lastrico solare oggetto di perizia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Lastrico solare Cisterna di Latina (LT) - Via della Quaglia, 04012, piano 4	124,50 mq	800,00 €/mq	€ 99.600,00	100,00%	€ 99.600,00
Valore di stima:					€ 99.600,00

Valore finale di stima: € 99.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 05/08/2026

L'Esperto
Ing. Nasso Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Accesso agli atti - Permesso di Costruire n. 52 del 12/06/2008
- ✓ N° 5 Altri allegati - Accesso agli atti - Variante al P.d.C. n. 52 del 12/06/2008 e D.I.A. n° 270/D/08 del 24/11/2008
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - PEC comunicazione condominio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di compravendita immobile comparativo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di provenienza - Compravendita del 16/07/2007
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura camerale società

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via della Quaglia, 04012, piano 4
Trattasi di un lastrico solare posto al piano quarto di un edificio per uffici e locali commerciali, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Via della Quaglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 396, Sub. 42, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma & Latina), e più precisamente nel Comparto A in "Aree a servizi" previste nel Piano Attuativo del Comune di Cisterna di Latina.

SCHEMA RIASSUNTIVO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 19/2025 – TRIBUNALE DI LATINA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via della Quaglia, 04012, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 396, Sub. 42, Categoria F5	Superficie	124,50 mq
Stato conservativo:	Il bene al momento del sopralluogo risultava pavimentato ed in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un lastrico solare posto al piano quarto di un edificio per uffici e locali commerciali, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Via della Quaglia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Sono presenti esclusivamente i macchinari dei condizionatori degli altri locali facenti parte del fabbricato		