
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardino Fortunato, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13



INCARICO

All'udienza del 06/11/2022, il sottoscritto Geom. Giardino Fortunato, con studio in Via V.E. Orlando, 6/B - 04022 - Fondi (LT), email geom.fortunato.giardino@gmail.com, PEC fortunato.giardino@geopec.it, Tel. 337 800 118, Fax 0771 523 116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale 156 dei Monti Lepini nn.17/19, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine 41.458712948669 Longitudine 12.925881743431093195)

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio commerciale facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Via dei Monti Lepini,19", località Piccarello, adibito ad attività commerciali, uffici e residenziale. L'edificio si compone di un piano interrato, di un piano terra, primo e secondo e di un terrazzo, la copertura è a terrazza piana. la corte risulta suddivisa in subalterni come da elaborato ed elenco subalterni "U", risulta adibito parte a parcheggio e parte a viabilità. L'unità staggita risulta inserita in un contesto di cui sono presenti praticamente tutte le infrastrutture principali sia pubbliche che private, oltre che le attività commerciali, di servizio e dell'intrattenimento ed è accessibile direttamente dalla strada statale 156 dei Monti Lepini.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale 156 dei Monti Lepini nn.17/19, piano Terra

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. risulta completa.

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)

Si allega l'atto di compravendita del **** Omissis **** allegato "E".

CONFINI

L'immobile staggito particella n°474 del foglio 150, confina a Nord con le particelle nn° 139 e 209 (enti urbani di proprietà esclusiva) a Nord/Est con le particelle nn°499,500 e 442 (ente urbano di proprietà esclusiva) a Sud con le particelle nn°385 e 50 (parte ad enti urbani di proprietà esclusiva e parte pubblica).

Si allega estratto di mappa allegato "D" _

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	77,10 mq	77,10 mq	1,00	77,10 mq	3,00 m	Terra
Portico	15,50 mq	15,50 mq	0,20	3,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unità immobiliare adibita a locale commerciale a piano terra, con ingresso dall'area di camminamento condominiale (Allegato "B" foto nn°1 e 2) salendo un marciapiede, subito troviamo una porta a vetro con infissi di alluminio anodizzato e protetta da serranda metallica con altra vetrata fissa al lato, ci si immette nel corpo di fabbrica avente forma rettangolare, con una consistenza di 80,20 mq. circa e precisamente: unità immobiliare ad uso locale commerciale composta da: ingresso, da nn. due WC con antibagno tutto rivestito con maioliche, parte di un tramezzo a mò di separazione nel retro del locale da cui



troviamo altra porta a vetro di identico materiale della porta principale, dando accesso ad un porticato come da foto allegato "B" nn.9 e 10. Il locale si presenta in ottimo stato con le pareti con intonaco civile ed in parte colorate si veda l'allegato "B" e le foto nn.3,4,5,6,7 e 8.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2000 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 150, Part. 474, Sub. 27 Categoria C1 Cl.2, Cons. 93 Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.983,19 Piano Terra Graffato SI
Dal 03/07/2003 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 150, Part. 474, Sub. 27 Categoria C1 Cl.2, Cons. 93 Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.983,19 Piano Terra Graffato SI
Dal 24/10/2007 al 13/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 150, Part. 474, Sub. 27 Categoria C1 Cl.2, Cons. 93 Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.983,19 Piano Terra Graffato SI
Dal 09/07/2022 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 150, Part. 474, Sub. 27 Categoria C1 Cl.2, Cons. 93 Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.983,19 Piano Terra Graffato SI

Il Titolare catastale corrisponde a quello reale (si allega visura storica allegato "H").

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
	150	474	27	1	C1	2	80	80 mq	1983,19	Terra	Si



									€		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che la planimetria (allegato "C") risultante al catasto edilizio urbano - Territorio di Latina (allegato "C") ed il progetto (allegato "3C" e copia della concessione edilizia n°139EP/2002 (Allegato "G"), depositato presso il comune di Latina é rispondente parzialmente con lo stato dei luoghi (allegato "A"), ho potuto constatare le seguenti difformità: modifica delle tramezzature dei W.C. co le finestre, all'interno realizzazione di un tramezzo e diversa ubicazione della porta di ingresso principale.. I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato.

L'immobile destinato a locale commerciale a piano terra ricade all'interno della particella n.474 con corte, camminamenti, sono comuni al condominio; si attesta altresì che l'ingresso principale alla proprietà avviene da strada pubblica S.S.156 di Via Monti Lepini.

PRECISAZIONI

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

In data 14/12/2022 ho richiesto di accedere agli atti al comune di Latina e ricevuto la convocazione per il giorno 19/01/2023 (allegato "S") riproducendomi in copia tutta la documentazione necessaria per l'espletamento e verifica del caso. L'immobile staggito su cui si è costruito il fabbricato adibito a locale commerciale deriva da varie concessioni edilizie, la prima n.134 del 12/10/1995, la seconda n.273 del 21/11/1996 e la n.134 del 12/10/1995 (allegato G"). L'unità pervenuta al debitore come da atto di compravendita che si allega (allegato "E"). Attualmente l'unità immobiliare con il portico esclusivo costituiscono un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento.

Nell'eseguire l'ispezione telematica ipotecaria, ho riscontrato un pignoramento immobiliare contro # NUOVA RADIO LUNA 96 S.R.L.#TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2016 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 311, allegato "F". Tale pignoramento non è cancellabile dalla procedura ma bensì dall'aggiudicatario.

PATTI

L'immobile ad oggi risulta essere occupato **** Omissis **** (allegato "O" carta di identità) come da contratto opponibile di locazione ad uso commerciale di durata sessennale, rinnovato nella sua prima scadenza naturale (allegato "N").Atto trascritto con data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, quindi opponibile.

Come da verbale di sopralluogo (allegato "R") del 01/12/2022,il locatario #sig. Giovanni Bonamore # mi consegnava copia del contratto di locazione, risultato incompleto per la mancanza della pagina di registrazione, dopodiché mi sono recato presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Latina facendo richiesta di eventuali contratti stipulati a nome di # Enzo Salvagni # quale rappresentante di #Nuova Radio luna 96 S.R.L.# allegato "T" ottengo risposta negativa come evincesi nell'allegato "T"; faccio presente di effettuare una verifica più meticolosa; dopodiché mi consegnano copia completa allegato "N" con aggiornamento pagamenti di rinnovo fino al 31/01/2025.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile adibito a locale commerciale si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente
(Allegate foto dalla nn°1 alla 10).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato sub.27 risulta essere inserito in un contesto condominiale denominato "Condominio di Via Monti Lepini,17/19", edificio formato da un piano terra e piano primo e secondo piano. L'unità immobiliare di proprietà dell' esecutato trattasi di un piano terra adibito a locale commerciale con portico retrostante esclusivo e corte comune condominiale come da elaborato allegato alle tabelle millesimali (allegato "P");contenente le norme per l'uso delle parti comuni, per la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, per la tutela del decoro del fabbricato e quelle relative all'amministrazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, diritti demaniali ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche è quindi agibile.

Le fondazioni sono del tipo a pilastri.

Con esposizione a Sud-Ovest l'immobile si sviluppa in un solo piano terra adibito a locale commerciale con altezza utile di circa 3.00 ml. Le strutture verticali sono in blocchi forati con muri aventi spessore di 30 cm e 10 cm.,

il piano è diviso da solaio civile intermedio, mentre la copertura è a terrazzo. Il piano terra adibito a locale commerciale si presenta in ottimo stato, la pavimentazione in prevalenza con ceramiche di gres, le pareti degli ambienti sono con intonaco civile ed idropittura e i bagni con sanitari di buona fattura, pareti maiolicate, porte di ingresso e retrostante il locale in alluminio anodizzato e vetro, finestre in alluminio anodizzato con vetro, impianto elettrico sotto traccia con rivestimento con tubazioni in p.v.c.. L'unità immobiliare a piano terra nella parte Nord si affaccia sul cortile esclusivo del condominio e la parte sud si affaccia su corte comune di parcheggio e camminamenti.(Allegate foto nn.3-4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/01/2013



- Scadenza contratto: 31/01/2019

Si allega copia contratto di locazione ad uso commerciale di durata sessennale, contratto oggetto di proroga fino al 31/01/2025 (allegato "N" "T").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2000 al 09/07/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Maria Corteggiani	08/06/2000	17449	4044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	21/06/2000	12341	8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ufficio di registro di Latina	22/06/2000	2833			
Dal 09/07/2002 al 03/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Giuseppe Coppola	09/07/2002	25576	8856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	09/07/2002	12397	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2003 al 24/10/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Celeste Coppola	03/07/2003	58037	15334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Latina	04/07/2003	19566	12397		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2007		**** Omissis ****			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Nicola Riccardelli	24/10/2007	9499	5452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di Latina	25/10/2007	12738	1T

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.

Si allegano copie di atti con trascrizioni di provenienza dell' immobile staggito, allegati, "E".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 10/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/02/2016
Reg. gen. 3111 - Reg. part. 2268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 17/09/2021

Reg. gen. 23281 - Reg. part. 17661

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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, Quanto ai costi, per ogni cancellazione sono dovuti:

1)Verbale di pignoramento € 294 (€ 200,00 + € 59,00 + € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, ricade nel P.R.G. del comune di Latina in zona P.P.E. E1 Piccarello. (allegato "3C" progetto con indicazione stralcio P.P.E.).

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 risulta agibile.

Da un'esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso (allegato "S", concessione in variante n. sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste nel ventennio. L'immobile (fabbricato adibito a locale commerciale e porticato esclusivo) è stato edificato con concessione edilizia n°134 del 12/10/1995 (allegato "1a") e concessione edilizia in variante n.273 del 21/11/1996 (allegato "2b") e concessione edilizia n°128EP del 02/07/2002 (allegato "3c").Si allegano le copie delle autorizzazioni (allegati "G").Inoltre si allegano i seguenti documenti: autorizzazione allo scarico (allegato "I"),certificato di collaudo (allegato "L"),permesso di abitabilità e di uso (allegato "M").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con i progetti autorizzati (allegati "1a,2b,3c") e la planimetria catastale depositata(allegato "C"),sono emerse lievi difformità non essenziali,



sanabili con una scia in sanatoria (costo € 600,00 + cassa 5% + € 150,00 per diritti di segreteria edilizia privata e sanzione di € 1.000,00) e variazione catastale per regolarizzare lo stato di fatto (costo di € 600,00 + cassa 5% + diritti € 50,00).

In merito all'impianto elettrico risulta essere funzionante e adeguato alla normativa congiuntamente all'impianto idrico.

L'esperto ha redatto il certificato di prestazione energetica come richiesto dalla normativa vigente, ed è allegato alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 148,63

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 297,25

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

sono presenti oneri condominiali da regolarizzare per gli anni 2022 e 2023 si allegano come da elenco di ripartizione degli oneri consegnatomi dell'amministratore (Allegato "Q").

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** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale 156 dei Monti Lepini nn.17/19, piano Terra
Trattasi di negozio commerciale facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Via dei Monti Lepini,19", località Piccarello, adibito ad attività commerciali, uffici e residenziale.



L'edificio si compone di un piano interrato, di un piano terra, primo e secondo e di un terrazzo, la copertura è a terrazza piana. la corte risulta suddivisa in subalterni come da elaborato ed elenco subalterni "U", risulta adibito parte a parcheggio e parte a viabilità. L'unità staggita risulta inserita in un contesto di cui sono presenti praticamente tutte le infrastrutture principali sia pubbliche che private, oltre che le attività commerciali, di servizio e dell'intrattenimento ed è accessibile direttamente dalla strada statale 156 dei Monti Lepini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 474, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Si

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

Valore di stima del bene: € 160.400,00

Il valore commerciale del bene 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 n.1 così costituito:

· Bene N° 1 sub.27- locale commerciale (LT) - Strada Statale 156 dei Monti Lepini,17/19.

Fabbricato a piano terra sito in zona Piccarello, caratterizzato da insediamenti sono presenti praticamente tutte le infrastrutture principali sia pubbliche che private, oltre che le attività commerciali, di servizio e dell'intrattenimento. La zona è dotata delle attrezzature di servizi generali ma è comunque urbanizzata (urbanizzazione primaria). Il fabbricato si compone di un locale commerciale su un piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 150, Part.474 sub.27, Categoria C1, cl.2 Mq.80,00 r. c.€ 1.983,19_

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Valore di stima del bene: € 160.400,00.

L'indagine di mercato condotta ha evidenziato una sufficienza di dati comparabili tali da poter consentire allo scrivente l'utilizzo del metodo di stima comparativo che, unitamente ad una scarsa disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario, ha comportato la necessità di adottare un metodo di stima per costi. C'è da aggiungere che l'attuale andamento del mercato con andamento altalenante confermando i dati dell'anno precedente. Il metodo adottato, quindi, è quello denominato "del costo di costruzione, o di sostituzione, deprezzato", che rappresenta il costo di riproduzione o sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza. Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo assunti nel calcolo per la determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento ai prezzi medi dell'edilizia residenziale del mercato locale relativi alla tipologia ed al livello di finiture e di dotazione impiantistica dell'immobile in esame. Riguardo alle assunzioni circa: voci di costo di costruzione, incidenze percentuali e vita utile delle tre macro voci di costo (struttura/impianti/finiture) si è fatto riferimento alle indicazioni riportate nella Circolare n. 6 del 30.11.2012 dell'Agenzia del Territorio prot. 61331 "Linee metodologiche e applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento".

Come parametro di costo di costruzione a nuovo è stato assunto un valore pari a € 2.500/mq; alle n. 3 macro voci di costo (STRUTTURE-IMPIANTI-FINITURE) sono state attribuite rispettivamente le seguenti percentuali 30%-20%-10%, attribuendo ad ognuna una vita utile nominale di 80 anni per le prime; 30 anni per le rimanenti due. L'obsolescenza funzionale è stata considerata pari a 0. Tutto ciò ha determinato un valore unitario di stima pari a € 2.000/mq. che per il caso di specie si ritiene congruo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina (LT) - Strada Statale 156 dei Monti Lepini nn.17/19, piano Terra	80,20 mq	2.000,00 €/mq	€ 160.400,00	100,00%	€ 160.400,00
				Valore di stima:	€ 160.400,00

Valore di stima: € 160.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	297,25	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1780,00	€
Altro	680,00	€

Valore finale di stima: € 157.642,75

L'unità immobiliare oltre agli insoluti condominiali, risulta gravata da contratto di locazione sessennale registrato in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'eseguire l'ispezione telematica ipotecaria, ho riscontrato un pignoramento immobiliare contro # NUOVA RADIO LUNA 96 S.R.L.#TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2016 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 311, allegato "F". Tale pignoramento non è cancellabile dalla procedura ma bensì dell'acquirente.

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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo allegato "R" (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ATTI di provenienza allegati "E" (Aggiornamento al 13/05/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - concessioni edilizie allegati "G" (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di latina sez.A foglio 150 part.474 allegato "D" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 13/05/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - comune di Latina sez.A foglio150 part.474 sub.27 allegato "C" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie Stato attuale dei luoghi allegato "A" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetria con visivi allegato "B" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 10 Foto - Foto a colori bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure conservatoria allegato "F" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 10/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica allegato "H" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Carta di identità affittuario allegato "O" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio allegato "P" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione allegato "N" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Resoconti condominiali allegati "Q" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetti allegati "3C,4D,5E" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - autorizzazione allo scarico allegato "I" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di collaudo allegato "L" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 19/01/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Abitabilità e di uso allegato "M" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - accesso agli atti comune di Latina allegato "S" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta agenzia delle entrate di latina allegato "T" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 13/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione di inizio operazioni peritali con ricevuta di accettazione/consegna (Aggiornamento al 16/11/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Attestazioni ricevuta di accettazione/consegna perizia e perizia privacy con allegati alle parti (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenchi subalterni allegato "U" bene n.1 lotto unico (Aggiornamento al 27/11/1996)

