
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferraro Ermanno, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21



Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2022 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 215.519,91	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.687,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T.....	34
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T	34



INCARICO

All'udienza del 17/04/2023, il sottoscritto Geom. Ferraro Ermanno, con studio in Via Ponte Tavolato, 4 - 04022 - Fondi (LT), email ermannoferr@gmail.com, PEC ermanno.ferraro@geopec.it, Tel. 3476642541, Fax 0771511281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2023 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) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T

DESCRIZIONE

Locale commerciale ubicato in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°15 e n°17 - Piano Terra e Piano S1, con accesso da un'area comunale adibita a parcheggio pubblico e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Est del fabbricato. Quest'ultimo, costituente il "Condominio **** Omissis ****", è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile da produrre a cura del creditore è composta dall'estratto di mappa catastale, dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione, nella fattispecie, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La completezza di tali informazioni è stata accertata dallo scrivente e risulta essere completa, eccezion fatta per la nota presente nel certificato notarile in cui si evidenzia che l'esecutata "è indicata nell'atto di acquisto e relativa nota di trascrizione come coniugata in regime di comunione legale dei beni". A tal riguardo si precisa ma che, con la successiva separazione personale annotata nell'Estratto per Riassunto nel Registro degli Atti di Matrimonio omologata dal Tribunale di Pesaro a seguito dell'udienza del 23.12.1995, con espresso riferimento all'allegata "Scrittura da considerarsi parte integrante del Verbale d'Udienza", i coniugi, con l'intenzione di definire ogni questione di carattere economico non stabilita nel ricorso per separazione consensuale, ripartivano tra loro concordemente tutti i beni immobili acquistati in regime di comunione legale. In particolare, i beni pignorati sono stati assegnati all'esecutata.

Vedi allegato "N° 1 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO".

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)

L'immobile fu acquistato in regime di comunione legale dei beni ma, con la successiva separazione personale dei coniugi (annotata nell' Estratto per Riassunto nel Registro degli Atti di Matrimonio ed omologata dal Tribunale di Pesaro) è stato assegnato all'esecutata.

Vedi Allegato "N° 1 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA NOTAIO NICOTRA REP. 33718".

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est e Nord-Ovest con gli spazi pubblici o ad uso pubblico contraddistinti dalle p.lle n°17, 123 e 1631; a Sud-Est con altra unità immobiliare anch'essa adibita a locale commerciale; a Sud-Ovest con l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	51,30 mq	56,44 mq	1,00	56,44 mq	3,20 m	Terra
Laboratorio	36,73 mq	41,42 mq	0,80	33,14 mq	3,80 m	Terra
Wc/Spogliatoio	5,34 mq	7,38 mq	0,70	5,17 mq	2,50 m	Terra
Locale di deposito	90,56 mq	105,24 mq	0,40	42,10 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				136,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,07	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di locale commerciale la cui porzione destinata alla vendita di beni è separata da un retrostante laboratorio con annesso wc/spogliatoio mediante un tramezzo in muratura. Dal laboratorio, mediante una botola a scomparsa e una scala in cemento, si accede al piano interrato, ad oggi interamente allo stato grezzo. Questo locale accessorio ha la stessa consistenza rilevata per la porzione posta al sovrastante Piano Terra.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1965 al 08/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 97 Rendita € 3,22 Piano T-1S
Dal 08/11/1991 al 27/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 97 Rendita € 3,22 Piano T-1S
Dal 27/11/1993 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 97 Rendita € 3.526,78 Piano T-1S
Dal 29/09/2006 al 09/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 97 Rendita € 2.404,62 Piano T-1S
Dal 09/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 105 Rendita € 2.602,94 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 105 Superficie catastale 142 mq Rendita € 2.602,94 Piano S1-T

Il Decreto di Omologazione di separazione personale tra i coniugi emesso dal Tribunale di Pesaro in data 06/02/1996 non risulta essere stato inserito nella cronistoria catastale del bene.

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	203	3	1	C1	2	105	142 mq	2602,94 €	S1-T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1. La planimetria catastale attuale non corrisponde con quanto descritto nel titolo di provenienza in quanto la stessa, con Denuncia di Variazione prot. LT0058241 del 09.05.2014 è stata variata a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

2. La planimetria catastale attuale non è conforme allo stato attuale dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni che il Direttore dei Lavori, come da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo REP_PROV_LT/LT-SUPRO/0003439 del 13/01/2023 non ha più potuto presentare presso l'Agenda delle Entrate - Territorio di Latina a causa della presenza della Procedura Esecutiva oggetto della presente c.t.u. Le differenze rilevate tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale attuale sono riportate in specifici Allegati alla perizia.

PRECISAZIONI

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

PATTI

Il valore minimo del canone di locazione si determina moltiplicando la rendita catastale per l'opportuno coefficiente di rivalutazione catastale, ottenendo così il valore catastale dell'immobile, il cui 10% è la cifra minima del canone di locazione annuo.

Per cui, per un immobile censito in Categoria catastale C/1: € 2.602,94 x 42,84 = € 111.509,95 x 10% = € 11.150,99

Il canone di locazione annuo convenuto nel contratto di locazione è di € 13.200,00 > € 11.150,99

Il canone pattuito è congruo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per la porzione posta al Piano Terra, mentre al Piano S1 è presente un deposito allo stato grezzo, privo di impianti e rifiniture, al quale si accede mediante l'utilizzo di una scala interna, anch'essa allo stato grezzo, in cemento armato.

PARTI COMUNI

All'immobile sono attribuiti 72,35 millesimi nella tabella A (proprietà generale).



(vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1 BENE 1").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non gravano sull'immobile vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico, esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, esposto a Nord-Est, ha struttura portante verticale in cemento armato, solai in latero-cemento, scala interna in cemento armato senza rivestimento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il Piano Terra, avente altezze utili pari a 3,20 mt. per la porzione destinata alla vendita, 3,80 mt. per la parte destinata a laboratorio e 2,40 mt. per la parte destinata a spogliatoio e servizi igienici, è dotato di infissi esterni in vetro antisfondamento e metallo, infissi interni in metallo, tramezzature interne in muratura, pavimentazione in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il Piano Interrato, di altezza pari a 2,50 mt., si presenta totalmente allo stato rustico, così come si presenta anche la scala interna che lo collega al sovrastante Piano Terra.

L'immobile, di recentissima ristrutturazione, è dotato al solo Piano Terra di impianti elettrico e idrico realizzati nel rispetto delle attuali normative di Legge.

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: 16/12/2021
- Scadenza contratto: 20/11/2027
- Scadenza disdetta: 20/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00



L'immobile è stato locato alla Società "**** Omissis ****" dal 20.11.2021, giusto Contratto di Locazione ad uso commerciale del 20.11.2021 a partire dal 20.11.2021 e fino al 20.11.2027, registrato a Latina in data 16.12.2021 al n°010518 Serie 3T, e che sarà tacitamente rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni qualora entro 12 mesi prima della sua scadenza non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., fermo restando quanto previsto dall'art. 29 Legge 392/78 comma 27 (facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore).

Vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 1 BENE 1".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1991 al 27/11/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ANDREA NICOTRA	08/11/1991	33718	6182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	22/11/1991	22186	15970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Latina	28/11/1991	6004	1V		
Dal 27/11/1993 al 06/02/1996	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CUIUS **** Omissis ****	27/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 29/09/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI OMOLOGAZIONE DI SEPARAZIONE PERSONALE TRA CONIUGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESARO	06/02/1996	136	1582
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESARO	28/02/1996	376	44
Dal 29/09/2006 al 21/06/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CUIUS **** Omissis ****	29/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il regime di comunione legale dei beni in cui versava l'esecutata al momento del rogito di compravendita risulta essere cessato per Decreto di Omologazione di separazione personale emesso dal Tribunale di Pesaro in data 06.02.1996 Repertorio n°136 - Cronologico n°1582, non trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Latina, né volturato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Latina, ma soltanto registrato presso l'Ufficio del Registro di Pesaro in data 28.02.1996 al n°376 Volume 4 Serie 1: con tale Decreto i beni immobili acquistati dai coniugi in regime di comunione venivano concordemente attribuiti secondo una scrittura privata sottoscritta in data 23.12.1995; in particolare i beni oggetto di stima venivano assegnati all'esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Latina aggiornate al 04/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 30/07/2014

Reg. gen. 17650 - Reg. part. 13689

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/08/2022

Reg. gen. 21622 - Reg. part. 16113

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che per la cancellazione della formalità a carico della procedura o a carico dell'acquirente, è necessario corrispondere, contestualmente alla presentazione della relativa annotazione, importi da calcolarsi come segue: Imposta ipotecaria 0,50% (minimo € 200,00) sul valore di vendita + € 59,00 per bolli + € 35,00 per tassa ipotecaria (senza voltura) + € 500,00 (onorario stimato per il professionista, incluso oneri).

- vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ricompreso nella Tavola 2 – Centro Direzionale del Piano Particolareggiato Esecutivo e ricade nella Sottozona C1/C di detta Tavola, disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

- vedi Allegato "N° 2 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.



- Licenza Edilizia n°33491 del 17.10.1962;
- Licenza Edilizia (variante) n°43124 del 01.07.1963;
- Licenza Edilizia n°25490/29306 del 22.08.1964 rilasciata in data 27.08.1964;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo REP_PROV_LT/LT - SUPRO/0003439 del 13/01/2023 (in corso) in merito alla quale allo stato attuale i lavori risultano formalmente essere stati sospesi con Comunicazione di Sospensione dei Lavori del 21.12.2023 protocollo SUAP REP_PROV_LT/LT-SUPRO/0127649 del 21/12/2023.

(vedi Allegato “N° 2 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI LOTTO 1 BENE 1”);
(vedi Allegato “N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 1 BENE 1”);
(vedi Allegato “N° 2 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA DEL 13.01.2023 E SOSPENSIONE LAVORI DEL 21.12.2023”).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo REP_PROV_LT/LT - SUPRO/0003439 del 13/01/2023 consistono in modifiche nella distribuzione della tramezzatura divisoria tra i vari spazi interni rispetto all'elaborato progettuale presentato.

Tali difformità potranno essere “sanate” entro i termini di legge (tre anni dalla data di Inizio Lavori dichiarata nella CILA, ovvero entro il 19.01.2026 compreso) senza alcun tipo di sanzione amministrativa depositando, previa comunicazione formale di ripresa dei lavori ed entro il termine di validità della predetta CILA, e contestualmente alla Comunicazione di Fine Lavori e alla variazione catastale, un elaborato grafico sostitutivo di quello allegato alla Comunicazione di cui al protocollo sopra menzionato.

Decorso il termine sopra indicato, ferma restando la necessità di redigere per detto immobile la variazione catastale, sarà comunque possibile regolarizzare le sopra indicate difformità mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001 n°380, con il contestuale pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre ad € 150,00 per diritti di istruttoria, rendendo in tal modo conforme l'immobile a quanto realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 456,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 580,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

- vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1 BENE 1".



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T

DESCRIZIONE

Locale di deposito sito in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°19 – Piano Terra, con accesso da uno spazio privato ad uso pubblico adibito a parcheggio e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato. E' posto in aderenza al fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di cui al Lotto 1 ma non rientra nel "Condominio **** Omissis ****". Tuttavia, anch'esso è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile da produrre a cura del creditore è composta dall'estratto di mappa catastale, dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione, nella fattispecie, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La completezza di tali informazioni è stata accertata dallo scrivente e risulta essere completa, eccezion fatta per la nota presente nel certificato notarile in cui si evidenzia che l'esecutata "è indicata nell'atto di acquisto e relativa nota di trascrizione come coniugata in regime di comunione legale dei beni". A tal riguardo si precisa ma che, con la successiva separazione personale annotata nell'Estratto per Riassunto nel Registro degli Atti di Matrimonio omologata dal Tribunale di Pesaro a seguito dell'udienza del 23.12.1995, con espresso riferimento all'allegata "Scrittura da considerarsi parte integrante del Verbale d'Udienza", i coniugi, con l'intenzione di definire ogni questione di carattere economico non stabilita nel ricorso per separazione consensuale, ripartivano tra loro concordemente tutti i beni immobili acquistati in regime di comunione legale. In particolare, i beni pignorati sono stati assegnati all'esecutata.

Vedi allegato "N° 1 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO".

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)

L'immobile fu acquistato in regime di comunione legale dei beni ma, con la successiva separazione personale dei coniugi (annotata nell' Estratto per Riassunto nel Registro degli Atti di Matrimonio ed omologata dal Tribunale di Pesaro) è stato assegnato all'esecutata.

Vedi Allegato "N° 1 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA NOTAIO NICOTRA REP. 33718".

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest con gli spazi pubblici o ad uso pubblico contraddistinti dalla p.lla 2369, a Sud-Ovest con la corte esclusiva appartenente ad un'altra unità immobiliare anch'essa posta sulla p.lla 2139; a Nord-Est con l'altra unità immobiliare di cui al Lotto 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	30,32 mq	40,07 mq	1,00	40,07 mq	2,40 m	Terra
Wc	2,79 mq	3,35 mq	0,70	2,34 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				42,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di immobile catastalmente classificato come locale artigianale ma è attualmente adibito a deposito di ricambi per autovetture ed automezzi in genere. La sua superficie comprende un piccolo Wc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 10/05/1986 al 08/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 210,20 Piano T
Dal 08/11/1991 al 27/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 210,20 Piano T
Dal 27/11/1993 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 210,20 Piano T
Dal 29/09/2006 al 21/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 210,20 Piano t
Dal 21/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 37 mq Rendita € 176,11 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 37 mq Rendita € 176,11 Piano T

1. L'immobile, costituito in data 10/05/1986 ma introdotto negli atti catastali solo in data 03.12.2001, deriva dalla Particella 203 Subalterno 2 citata nell'atto di compravendita del 08.11.1991.

2. Il Decreto di Omologazione di separazione personale tra i coniugi emesso dal Tribunale di Pesaro in data 06/02/1996 non risulta essere stato inserito nella cronistoria catastale del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	168	2139	2	1	C3	3	31	37 mq	176,11 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1. La planimetria catastale attuale non corrisponde con quanto descritto nel titolo di provenienza n quanto la stessa, con Denuncia di Variazione prot. LT0144226 del 21.07.2015 è stata variata a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione.

2. La planimetria catastale attuale non è conforme allo stato attuale dei luoghi per differente distribuzione degli spazi interni, non autorizzata, tra l'altro, con alcun titolo edilizio abilitativo. Le differenze rilevate tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale attuale sono riportate in specifici Allegati alla perizia.

PRECISAZIONI

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

PATTI

Il valore minimo del canone di locazione si determina moltiplicando la rendita catastale per l'opportuno coefficiente di rivalutazione catastale, ottenendo così il valore catastale dell'immobile, il cui 10% è la cifra minima del canone di locazione annuo.

Per cui, per un immobile censito in Categoria catastale C/3: € 176,11 x 126 = € 22.189,86 x 10% = € 2.218,99

Il canone di locazione annuo convenuto nel contratto di locazione è di € 2.400,00 > € 2.218,99

Il canone pattuito è congruo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non fa parte di alcun condominio.

(vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2 BENE 2")



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non gravano sull'immobile vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico, esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, esposto a Nord-Ovest, presenta altezza interna utile di 2,40 mt. ed è costituito da struttura portante verticale in acciaio e tamponatura esterna in blocchetti di cemento, solaio di copertura piano misto in laterizio e cemento armato con sovrastanti con pannelli.

Le facciate esterne e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

E' dotato di infissi esterni in vetro antisfondamento e metallo, infissi interni in legno, tramezzature interne in muratura, pavimentazione in gres porcellanato.

Gli impianti elettrico e idrico rispettano la normativa vigente al momento della loro realizzazione, il tutto come dichiarato nel Certificato di Collaudo allegato alla Comunicazione di Fine Lavori del 05.06.2009 relativa alla Denuncia di Inizio Attività per interventi edilizi resa ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 avente protocollo 39614 del 17.04.2007 e catalogata nel Registro D.I.A. del Comune di Latina al n°336/07.

vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. 39614 DEL 17.04.2007 - LOTTO 2 BENE 2".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2018
- Scadenza contratto: 01/04/2024
- Scadenza disdetta: 01/10/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è stato locato al Sig. **** Omissis ****, giusto Contratto di Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, avente durata dal 01.04.2018 al 01.04.2024 (la registrazione è però stata effettuata inserendo



come data di scadenza del contratto il giorno 30.04.2024), registrato a Pesaro in data 23.04.2018 al n°001386 Serie 3T, e che sarà tacitamente rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni qualora entro 6 mesi prima della sua scadenza non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., fermo restando quanto previsto dall'art. 29 Legge 392/78 (facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore).

Vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 2 BENE 2".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1991 al 27/11/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ANDREA NICOTRA	08/11/1991	33718	6182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	22/11/1991	22186	15970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Latina	28/11/1991	6004	1V		
Dal 27/11/1993 al 06/02/1996	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CUIUS **** Omissis ****	27/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 29/09/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI OMOLOGAZIONE DI SEPARAZIONE PERSONALE TRA CONIUGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESARO	06/02/1996	136	1582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESARO	28/02/1996	376	44
Dal 29/09/2006 al 21/06/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CUIUS **** Omissis ****	29/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il regime di comunione legale dei beni in cui versava l'esecutata al momento del rogito di compravendita risulta essere cessato per Decreto di Omologazione di separazione personale emesso dal Tribunale di Pesaro in data 06.02.1996 Repertorio n°136 - Cronologico n°1582, non trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Latina, né volturato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Latina, ma soltanto registrato presso l'Ufficio del Registro di Pesaro in data 28.02.1996 al n°376 Volume 4 Serie 1: con tale Decreto i beni immobili acquistati dai coniugi in regime di comunione venivano concordemente attribuiti secondo una scrittura privata sottoscritta in data 23.12.1995; in particolare i beni oggetto di stima venivano assegnati all'esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Latina aggiornate al 04/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 30/07/2014

Reg. gen. 17650 - Reg. part. 13689

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/08/2022

Reg. gen. 21622 - Reg. part. 16113

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che per la cancellazione della formalità a carico della procedura o a carico dell'acquirente, è necessario corrispondere, contestualmente alla presentazione della relativa annotazione, importi da calcolarsi come segue: Imposta ipotecaria 0,50% (minimo € 200,00) sul valore di vendita + € 59,00 per bolli + € 35,00 per tassa ipotecaria (senza voltura) + € 500,00 (onorario stimato per il professionista, incluso oneri).

- vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ricompreso nella Tavola 2 – Centro Direzionale del Piano Particolareggiato Esecutivo e ricade nella Sottozona C1/C di detta Tavola, disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

- vedi Allegato "N° 2 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.



- Immobile realizzato in epoca anteriore il 01.09.1967;

- Determina in sanatoria del Comune di Latina del 09.07.1988 prot. 37759 per Dichiarazione di legittimità urbanistica;

- Denuncia di Inizio Attività Prot. 39614 del 17.04.2007 e catalogata nel Registro D.I.A. del Comune di Latina al n°336/07.

(vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - SANATORIA DI OPERE REALIZZATE ANTERIORMENTE IL 01.09.1967 - LOTTO 2 BENE 2");

(vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. 39614 DEL 17.04.2007 - LOTTO 2 BENE 2").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato con Denuncia di Inizio Attività Prot. 39614 del 17.04.2007 e catalogata nel Registro D.I.A. del Comune di Latina al n°336/07 riguardano la diversa posizione e dimensioni del locale Wc effettivamente realizzato.

E' possibile regolarizzare tali difformità mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (con il contestuale pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre ad € 150,00 per diritti di istruttoria) e una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Latina, rendendo in tal modo conforme l'immobile a quanto realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di alcun condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto di Procedura Esecutiva è stato appurato che, vista la diversa destinazione d'uso, l'attuale utilizzo e la netta separazione fisica tra gli stessi, è opportuno dividere i beni pignorati in 2 lotti al fine di poterli meglio aggiudicare in sede di vendita immobiliare.

La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T
Locale commerciale ubicato in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°15 e n°17 – Piano Terra e Piano S1, con accesso da un'area comunale adibita a parcheggio pubblico e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Est del fabbricato. Quest'ultimo, costituente il "Condominio **** Omissis ****", è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 219.120,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di seguito meglio definite e tutta la documentazione urbanistica e catastale reperita presso il Comune di Latina e l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Latina, determinandone così il più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il Valore di Mercato (Vm) degli immobili pignorati si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui i valori unitari stimati tengono conto:

- delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi in vendita presso agenzie immobiliari locali, il cui riferimento si basa indiscutibilmente anche su analoghi immobili recentemente o compravenduti sul libero mercato;
- dei valori riportati sul sito www.borsinoimmobiliare.it;
- delle caratteristiche intrinseche quali superficie, ubicazione, esposizione, qualità dei materiali utilizzati sia per la costruzione che per le rifiniture, aspetto esteriore, che risultano essere in buono stato manutentivo e conservativo;
- delle caratteristiche estrinseche quali lo stato dei luoghi, caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, ...;
- delle Quotazioni Immobiliari riportate nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al Semestre I° dell'anno 2023 che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione degli studi/elaborazioni (derivanti anche dall'analisi, ricerca, sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T	136,95 mq	1.600,00 €/mq	€ 219.120,00	100,00%	€ 219.120,00
				Valore di stima:	€ 219.120,00

Valore di stima: € 219.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e pratica catastale (compreso oneri professionista)	3000,00	€
Spese condominiali insolute ordinarie	476,09	€
Spese condominiali insolute straordinarie	124,00	€

Valore finale di stima: € 215.519,91

Deprezamenti calcolati:

- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e pratica di variazione catastale si è tenuto conto delle tariffe per diritti di istruttoria e sanzioni da corrispondere all'Ente di riferimento alla presentazione della pratica edilizia per la regolarizzazione dell'immobile, nonché dell'onorario tecnico del professionista abilitato da incaricare per la redazione e presentazione della relativa documentazione tecnica;

- per le spese condominiali insolute ordinarie e straordinarie si è tenuto conto delle informazioni fornite dall'Amministratore di Condominio (vedi Allegato "N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1 BENE 1").

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T
 Locale di deposito sito in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°19 – Piano Terra, con accesso da uno spazio privato ad uso pubblico adibito a parcheggio e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato. E' posto in aderenza al fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di cui al Lotto 1 ma non rientra nel "Condominio **** Omissis ****". Tuttavia, anch'esso è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.687,00
 Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile sono state considerate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche di seguito meglio definite e tutta la documentazione urbanistica e catastale reperita presso il Comune di Latina e l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Latina, determinandone così il più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il Valore di Mercato (Vm) degli immobili pignorati si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui i valori unitari stimati tengono conto:

- delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi in vendita presso agenzie immobiliari locali, il cui riferimento si basa indiscutibilmente anche su analoghi immobili recentemente o compravenduti sul libero mercato;
- dei valori riportati sul sito www.borsinoimmobiliare.it;
- delle caratteristiche intrinseche quali superficie, ubicazione, esposizione, qualità dei materiali utilizzati sia per la costruzione che per le rifiniture, aspetto esteriore, che risultano essere in buono stato manutentivo e conservativo;
- delle caratteristiche estrinseche quali lo stato dei luoghi, caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, ...;
- delle Quotazioni Immobiliari riportate nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al Semestre I° dell'anno 2023 che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione degli studi/elaborazioni (derivanti anche dall'analisi, ricerca, sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T	42,41 mq	700,00 €/mq	€ 29.687,00	100,00%	€ 29.687,00
Valore di stima:					€ 29.687,00

Valore di stima: € 29.687,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 26.687,00

Deprezamenti calcolati:

- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e pratica di variazione catastale si è tenuto conto delle tariffe per diritti di istruttoria e sanzioni da corrispondere all'Ente di riferimento alla presentazione della pratica edilizia per la regolarizzazione dell'immobile, nonché dell'onorario tecnico del professionista abilitato da incaricare per



la redazione e presentazione della relativa documentazione tecnica.

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.

Fondi, li 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferraro Ermanno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA NOTAIO NICOTRA REP. 33718
- ✓ N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO) (Aggiornamento al 04/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ N° 6 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 1 BENE 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE - LOTTO 1 BENE 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - CERTIFICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 1 BENE 1 (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI - LOTTO 1 BENE 1
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 1 BENE 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA DEL 13.01.2023 E SOSPENSIONE LAVORI DEL 21.12.2023 - LOTTO 1 BENE 1 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - LOTTO 1 BENE 1 (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - LOTTO 1 BENE 1 (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - CONFRONTO TRA SITUAZIONE REALE, CATASTALE E URBANISTICA AUTORIZZATA - LOTTO 1 BENE 1
- ✓ N° 15 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 2 BENE 2



- ✓ N° 16 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE - LOTTO 2 BENE 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - CERTIFICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 2 BENE 2 (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - SANATORIA DI OPERE REALIZZATE ANTERIORMENTE IL 01.09.1967 - LOTTO 2 BENE 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N°336/07 PROT. 39614 DEL 17.04.2007 - LOTTO 2 BENE 2
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - LOTTO 2 BENE 2 (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - CONFRONTO TRA SITUAZIONE REALE, CATASTALE E URBANISTICA AUTORIZZATA - LOTTO 2 BENE 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - ESTRATTO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - ANNO 2023 SEMESTRE I°



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T
Locale commerciale ubicato in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°15 e n°17 – Piano Terra e Piano S1, con accesso da un'area comunale adibita a parcheggio pubblico e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Est del fabbricato. Quest'ultimo, costituente il "Condominio **** Omissis ****", è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ricompreso nella Tavola 2 – Centro Direzionale del Piano Particolareggiato Esecutivo e ricade nella Sottozona C1/C di detta Tavola, disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. - vedi Allegato "N° 2 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA".

Prezzo base d'asta: € 215.519,91

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T
Locale di deposito sito in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°19 – Piano Terra, con accesso da uno spazio privato ad uso pubblico adibito a parcheggio e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato. E' posto in aderenza al fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di cui al Lotto 1 ma non rientra nel "Condominio **** Omissis ****". Tuttavia, anch'esso è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ricompreso nella Tavola 2 – Centro Direzionale del Piano Particolareggiato Esecutivo e ricade nella Sottozona C1/C di detta Tavola, disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. - vedi Allegato "N° 2 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA".

Prezzo base d'asta: € 26.687,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.519,91

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	136,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per la porzione posta al Piano Terra, mentre al Piano S1 è presente un deposito allo stato grezzo, privo di impianti e rifiniture, al quale si accede mediante l'utilizzo di una scala interna, anch'essa allo stato grezzo, in cemento armato.		
Descrizione:	Locale commerciale ubicato in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°15 e n°17 – Piano Terra e Piano S1, con accesso da un'area comunale adibita a parcheggio pubblico e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Est del fabbricato. Quest'ultimo, costituente il "Condominio **** Omissis ****", è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.687,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 2139, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	42,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Locale di deposito sito in Latina (LT), Via Carlo Romagnoli n°19 – Piano Terra, con accesso da uno spazio privato ad uso pubblico adibito a parcheggio e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato. E' posto in aderenza al fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di cui al Lotto 1 ma non rientra nel "Condominio **** Omissis ****". Tuttavia, anch'esso è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI 15-17, PIANO S1-T

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 30/07/2014

Reg. gen. 17650 - Reg. part. 13689

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/08/2022

Reg. gen. 21622 - Reg. part. 16113

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CARLO ROMAGNOLI, 19, PIANO T

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 30/07/2014

Reg. gen. 17650 - Reg. part. 13689

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/08/2022

Reg. gen. 21622 - Reg. part. 16113

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - vedi Allegato "N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 22.11.1991 (ACQUISTO) E IL 01.08.2022 (PIGNORAMENTO)".



