
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lombardi Silvestro, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 268.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 24/04/2023, il sottoscritto Ing. Lombardi Silvestro, con studio in Via Olivastro Spaventola Trav. Nord Mercato - 04023 - Formia (LT), email studioasspetrone@libero.it, PEC silvestro.lombardi@ingpec.eu, Tel. 338 176 19 24, Fax 0771 23 614, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA A. GRAMSCI N. 6 , scala D, piano 1

DESCRIZIONE

Ufficio (cat. A/10) di 5 vani catastali, di cui alla p.lla 1 sub 74 del Fg. 146 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. Esso è composto da ingresso-disimpegno, sala d'attesa, ambiente wc, e quattro stanze ad uso ufficio di cui tre con balcone lato Est. L'ufficio è posto al piano rialzato (catastale piano primo) di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo, ed è raggiungibile accedendo dal civico n. 6 di via A. Gramsci e attraversando la corte condominiale, per accedere alla scala D.

L'area in cui è ubicato il cespite in oggetto, è ben attrezzata e risulta nel centro storico di Latina, raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale.

L'immobile pignorato risulta edificato con l'impianto del Comune di Latina anno 1935-1937 e lo stato attuale è conforme alla variazione catastale da appartamento ad ufficio presentata con DocFa prot. LT69393 del 16/09/2018 presentata dal Geom. **** Omissis **** nominato CTU per altra esecuzione immobiliare n.418/2017 del RGE. Da quanto sopra si deduce che detta unità immobiliare benché fosse originariamente censita in catasto in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) è effettivamente utilizzata in sito come categoria A/10 (Uffici e studi privati); il Geom. **** Omissis **** ha effettuato la variazione catastale perché in sede di sopralluogo ha verificato la non corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria e nella banca dati catastale (Agenzia Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Latina) e quanto effettivamente riscontrato in sito. Si presume che l'anno di realizzazione delle opere che hanno generato la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione presente nelle banche dati e/o archivi è stata effettuata, su dichiarazione dell'esecutato, nel periodo immediatamente successivo all'acquisto (anno 1999), quando gli esecutati avevano provveduto ad eseguire una completa manutenzione dell'u.i. variando sia la disposizione interna dei locali che la sua destinazione d'uso.

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** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA A. GRAMSCI N. 6 , scala D, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 31/05/2023 ore 9.30, alla presenza del custode **** Omissis **** e dell'esecutato **** Omissis ****, ho eseguito accesso presso il cespite pignorato.

Si specifica che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione legale, per Atto di Compravendita del 16/06/1999 (rep. 16128) trascritto a Latina il 22/06/1999 ai nn. di rg. e rp. 12490/7455.

Successivamente fu sottoscritta Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 16/10/2007 (rep. 48867) iscritta a Latina il 17/10/2007 ai nn. di rg. e rp. 36250/11656; il tutto come meglio descritto nei Capitoli "PROVENIENZA VENTENNALE" e "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI".

CONFINI

L'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di terzi e successivo distacco verso via A. Gramsci; ad Est a distanza con parcheggio denominato **** Omissis **** p.lla n.1248, a Sud con viale pedonale p.lla 1249, ad Ovest con vano scala D ed interni 1 e corte condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio - Studio privato	111,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	3,42 m	primo
Balcone scoperto	16,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,50 mq		

Per la determinazione della consistenza catastale dell'immobile per il calcolo delle superfici catastali complessive e per la valutazione dello stesso, sono stati presi a riferimento le indicazioni delle Norme Tecniche del D.P.R. n.138/98 e quelle economiche della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate).

L'u.i. sopra descritta, attualmente censita in categoria A/10, è distinta in catasto del Comune di Latina, foglio n. 146, mappale n. 1, sub 74, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 5, superficie catastale mq 140, rendita € 1.471,90, sarà oggetto di valutazione per la superficie complessiva di mq 140 come unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 1, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 7 Rendita € 1,45 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 16/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 1, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 488,05 Piano primo
Dal 16/09/2019 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 1, Sub. 74, Zc. 1 Categoria A10 Cl.unica, Cons. vani 5 Rendita € 1.471,90 Piano primo

Le visure storiche in atti e la Certificazione Notarile del Notaio **** Omissis ****, certificano la titolarità degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, sull'immobile ricadente nel Pignoramento trascritto a Latina il 15/06/2022 ai nn. di r.g. e r.p. 16554/12239, ai fini della esatta identificazione.

In precedenza c'era già stato altro atto di pignoramento trascritto il 10/10/2017 ai nn. di r.g. e r.p. 22476/16029 del 11/09/2017 del Tribunale di latina su 1/2 della proprietà del Sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	146	1	74	1	A10	unica	vani 5	140 mq	1471,9 €	primo		

Corrispondenza catastale

I dati catastali dell'immobile, come riportati nel Pignoramento trascritto a Latina il 15/06/2022 ai nn. di r.g. e r.p. 16554/12239, identificano il bene oggetto di stima.

Tuttavia si precisa che nel detto atto di pignoramento è individuato come oggetto dello stesso, l'immobile ad uso abitazione censito col sub 41 della particella 1 del foglio 146 di Latina, mentre fin dal 13/09/2019 il detto immobile era stato variato con destinazione A10 (ufficio) assumendo il nuovo sub n. 74 dello stesso foglio e particella come riportato nella sezione D delle ulteriori informazioni.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa è arredata e viene utilizzata quale studio professionale privato dell'esecutato sig. **** Omissis ****, Ingegnere.

PRECISAZIONI

nulla di rilevante da segnalare

PATTI

Dai documenti censiti ed in atti, non sono stati rilevati patti di alcun genere inerenti il bene pignorato, se non quelli riportati nell'Allegato "A", allegato all'atto di acquisto del 16/06/1999, di natura condominiale e per tabelle millesimali.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, ecc.), sono di ottima qualità rispetto all'utilizzo cui si prestano, in uno stato di conservazione buona se non ottima, tranne che per la balconata lato est;

Allo stato attuale, è necessaria solo la manutenzione ordinaria delle opere riguardanti le parti condominiali che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato negli anni 1935-1937, compreso la sistemazione del cortile interno e ciò perchè l'immobile è stato modificato ad ufficio da poco tempo.

In detto intervento manutentivo sono state poste in essere la sostituzione di quasi tutti i materiali delle finiture interne di detta unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, porte interne, finestre, intonaci e tinteggiature interne, etc.); inoltre sono stati implementati e/o innovati gli impianti: elettrico, riscaldamento/raffrescamento, idraulico, scarichi reflui, etc.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni e condominiali (corte) di cui fa parte, costituite dalle murature portanti compreso quelle di delimitazione con le confinanti proprietà intestate ad altre ditte.

Il fabbricato in cui è ubicata l'u.i. oggetto della presente perizia valutativa è dotato di idoneo regolamento di condominio e relative tabelle millesimali in cui sono state dettagliatamente descritte le parti comuni dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I documenti ipocatastali ultraventennali censiti, non riportano la presenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sull'immobile oggetto di procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio in oggetto, risulta ubicato in complesso condominiale ex INA ASSICURAZIONI, accessibile dalla scala D, dopo aver attraverso l'intero cortile condominiale con unico accesso posto su via A. Gramsci n. 6, protetto da portone con citofono centralizzato. Posto in posizione nel centro cittadino, l'immobile pignorato è composto passando oltre il portoncino d'ingresso, da un corridoio-ingresso di disimpegno che dà nella sala d'attesa, un ambiente wc, tre stanze ad uso ufficio ed una quarta stanza per relax e mensa. Il tutto risulta distribuito su una superficie di pavimento di circa 111 mq ed altezza interna di circa 3,42 mt e superficie accessoria utile di circa 15 mq, costituita dal balcone lato Est.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, è realizzato in struttura portante mista muratura e c.a., rispondente alla normativa dell'epoca di edificazione, le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rifinite in mattoncini da cortina. La copertura è piana, impermeabilizzata e praticabile. Le tramezzature interne sono realizzate in pareti singole/doppie di forati. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio tinteggiato. I pavimenti e i rivestimenti sono in lastre di marmo. Gli infissi interni sono in tradizionale legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro-camera, protetti da avvolgibili e cancellate antintrusione. Sono garantiti i servizi di adduzione acqua potabile ed energia elettrica e gas di città; i liquami vengono scaricati a mezzo regolare allaccio alla pubblica fognatura. Gli impianti tecnologici, in essere presso il compendio pignorato, non mostrano segni di vetustà, essendo stati oggetto di manutenzione integrale dopo l'acquisto dell'appartamento.

Le pareti ed i soffitti interni dell'u.i. in oggetto risultano intonacate e tinteggiate;

le pavimentazioni interne risultano realizzate in travertino resinato.

Per le dotazioni condominiali si rimanda a quanto dettagliatamente descritto nel regolamento di condominio e nelle tabelle millesimali allegato allo stesso.

Il bene, al momento del sopralluogo avvenuto il 31/05/2023 alla presenza del custode **** Omissis ****, e dell'esecutato **** Omissis ****, si presenta così come relazionato e fotografato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è nel possesso dell'esecutato **** Omissis **** quale studio professionale del medesimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1999 al 13/09/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Corteggiani	16/06/1999	16128	3472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari di Latina	22/06/1999	12490	7455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	26/06/1999	2717	Serie 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/10/2007
Reg. gen. 36250 - Reg. part. 11656
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Latina il 19/11/2013
Reg. gen. 27162 - Reg. part. 2657
Quota: 1/2
Importo: € 421.863,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.931,67

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 10/10/2017
Reg. gen. 22474 - Reg. part. 16029
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 15/06/2022
Reg. gen. 16554 - Reg. part. 12239
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità, come sopra elencate, occorrono salvo imprevisti, per spese ed onorari € 2.500,00. La suddetta ispezione ipotecaria è stata prodotta in data 05/06/2023 e confrontata con la Certificazione Notarile in atti redatta dal Notaio **** Omissis ****, per il creditore procedente. Detta

documentazione e i dati catastali contenuti, permettono di identificare il bene pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Latina, adottato con Deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973 in seguito a Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1497 e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 in seguito a Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2392 del 12/05/1980; l'area d'interesse ricade nel comprensorio "RO". In detta zona l'attuazione del piano avviene esclusivamente mediante piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale.

Il regolamento edilizio comunale prevede, per detta zona, il ridimensionamento viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il cespite pignorato fa parte di un fabbricato realizzato ante 1967 ovvero, più precisamente, alla formazione del Comune di Littoria risalente agli anni 1935-1937.

Il terreno unitamente al fabbricato è pervenuto all'Ente Pubblico INA con atto del Segretario del Comune di Littoria in data 30/10/1940 e trascritto 20/11/1940 al n. 2980 di formalità.

Lo stato attuale è conforme per destinazione e distribuzione interna alla attuale planimetria catastale depositata per cambio di destinazione da abitazione ad ufficio con modifiche interne dal Geom. **** Omissis **** in data 13/09/2019.

Nessuna pratica edilizia risulta agli atti del Comune quali DIA, SCIA, CILA, etc., pertanto le modifiche effettuate per cambio uso destinazione e per modifiche interne e non volumetriche, non hanno alcun titolo abilitativo.

Il fabbricato della consistenza, di cui al mappale n. 1, in cui è ubicata l'u.i. oggetto della presente perizia valutativa, risulta già costruito sin dall'anno 1937 (tale dichiarazione a firma del Dirigente pro-tempore del Comune di Latina, è stata rinvenuta in alcune certificazioni richieste per i locali commerciali di detto fabbricato).

Il vincolo esistente sull'intero fabbricato è il seguente: "Paesaggio dei centri e nuclei storici".

Il fabbricato, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.L. n. 42 del 22 Gennaio 2004, Codice dei Beni Culturali, è stato inserito nei Beni di Interesse Storico particolarmente importante (Fondazione del Comune di Latina) appartenenti a soggetti diversi di quelle di cui all'art. 10 del D.L. stesso, dal 20/08/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico dell'immobile è stato presentato dal Geom. **** Omissis ****, validato dalla Regione Lazio con codice identificativo n. 5901126000095738 ed ha validità fino al 23/09/2029.

Di detta certificazione il Geom. **** Omissis **** ci ha fornito copia, la quale viene allegata alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.932,67

Nella nota di trascrizione R.G. n. 19232 e R.P. n. 14904 del 20/08/2014 risulta che l'intero fabbricato ex INA, di cui al F. 146 di Latina particella n. 1 è stato inserito ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004, Codice dei beni culturali quale immobile che presenta interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico, particolarmente importante, appartenente a soggetti diversi da quelli indicati al primo comma dell'art. 10 (stato, regioni, altri enti pubblici territoriali, etc).

La trascrizione è a favore della Sovrintendenza ai beni architettonici e paesaggistici del Lazio (province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo) e grava sui beni dell'intero condominio, a tale data costituito da n. 41 soggetti dove gli esecutati sono riportati ai numeri 27 e 28 dell'elenco.

Essendo il fabbricato dichiarato Ente Culturale di interesse, si fa presente che l'acquirente del bene, a seguito dell'acquisto su procedura di vendita forzata deve denunciare il trasferimento dello stesso bene al Ministero dei beni culturali e ai sensi dell'art. 59 al sovrintendente del luogo dove sono i beni ai sensi del comma 1 e 4 entro trenta giorni. Il Ministero, la Regione o gli altri Enti Pubblici, entro 60 giorni dalla denuncia di cui all'art. 59 possono acquistare il bene in via di prelazione ai sensi dell'art. 60 alle condizioni di cui all'art. 61 secondo il procedimento di cui all'art. 62 del D.L. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i.

ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto sono gestiti secondo l'esercizio giuridico del condominio, i cui oneri saranno a carico del futuro proprietario in base al regolamento e tabelle millesimali.

Il condominio è gestito dallo Studio Mardegan di Latina, il quale, in data 16/10/2023, ha sollecitato il Sig. **** Omissis **** al pagamento delle quote condominiali non versate e scadute, inviando estratto conto dell'esercizio condominiale che a tale data evidenzia un importo da corrispondere di € 5.932,67 (vedi Allegato n. 15), che viene arrotondato a circa € 6.500,00 per rate condominiali da maturare fino alla vendita del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del Lotto composto da ufficio posto al piano rialzato (primo catastale), è stato determinato sulla base delle seguenti variabili intrinseche ed estrinseche riscontrate in loco: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, lo stato degli impianti meccanici e tecnologici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato medio a metro quadrato di superficie, da attribuire al cespite oggetto della stima. Da quanto suddetto, dalla consultazione dell'OMI, delle principali agenzie immobiliari e tecnici operanti in zona, si ritiene di assumere:

€ 2000,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie dell'unico lotto per indivisibilità economica dello stesso

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA A. GRAMSCI N. 6 , scala D, piano 1
Ufficio (cat. A/10) di 5 vani catastali, di cui alla p.lla 1 sub 74 del Fg. 146 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. Esso è composto da ingresso-disimpegno, sala d'attesa, ambiente wc, e quattro stanze ad uso ufficio di cui tre con balcone lato Est. L'ufficio è posto al piano rialzato (catastale piano primo) di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo, ed è raggiungibile accedendo dal civico n. 6 di via A. Gramsci e attraversando la corte condominiale, per accedere alla scala D. L'area in cui è ubicato il cespite in oggetto, è ben attrezzata e risulta nel centro storico di Latina, raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con l'impianto del Comune di Latina anno 1935-1937 e lo stato attuale è conforme alla variazione catastale da appartamento ad ufficio presentata con DocFa prot. LT69393 del 16/09/2018 presentata dal Geom. **** Omissis **** nominato CTU per altra esecuzione immobiliare n.418/2017 del RGE. Da quanto sopra si deduce che detta unità immobiliare benché fosse originariamente censita in catasto in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) è effettivamente utilizzata in sito come categoria A/10 (Uffici e studi privati); il Geom. **** Omissis **** ha effettuato la variazione catastale perché in sede di sopralluogo ha verificato la non corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria e nella banca dati catastale (Agenzia Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Latina) e quanto effettivamente riscontrato in sito. Si presume che l'anno di realizzazione delle opere che hanno generato la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione presente nelle banche dati e/o archivi è stata effettuata, su dichiarazione dell'esecutato, nel periodo immediatamente successivo all'acquisto (anno 1999), quando gli esecutati avevano provveduto ad eseguire una completa manutenzione dell'u.i. variando sia la disposizione interna dei locali che la sua destinazione d'uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 1, Sub. 74, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 281.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Latina (LT) - VIA A. GRAMSCI N. 6 , scala D,	140,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 281.000,00	100,00%	€ 281.000,00

piano 1						
					Valore di stima:	€ 281.000,00

Valore di stima: € 281.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per sanatoria delle difformità	6000,00	€
Spese condominiali insolute	6500,00	€

Valore finale di stima: € 268.500,00

Il valore di stima viene decurtato dell'importo presunto quali oneri di sanatoria per cambio destinazione d'uso con modifiche interne e spese conseguenti, pari ad € 6.000, oltre dell'importo delle spese condominiali arretrate (fino alla data del 16/10/2023, finanche quelle maturate fino alla vendita del bene) altrimenti non corrisposte, dell'importo calcolato a forfet di € 6.500,00 che saranno, entrambi, a carico 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.

Formia, li 25/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lombardi Silvestro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Catasto Terreni della zona interessata (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T286828 del 05.06.2023 (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T283981 del 05.06.2023 (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Foglio 146 Particella 1 Sub. 41 (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Foglio 146 Particella 1 Sub. 74 (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria immobile Foglio 146 Particella 1 Sub. 74 (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico immobile Foglio 146 Particella 1 (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure urbanistiche (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 16128 Racc. 3472 Notaio Maria Corteggiani (Aggiornamento al 16/06/1999)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota di trascrizione RG 22474 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota di trascrizione RG 27162 (Aggiornamento al 27/07/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota di trascrizione RG 19232 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto conto spese condominiali dovute (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevute Pec (Aggiornamento al 24/10/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ricevuta Raccomandata (Aggiornamento al 24/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - VIA A. GRAMSCI N. 6 , scala D, piano 1
Ufficio (cat. A/10) di 5 vani catastali, di cui alla p.lla 1 sub 74 del Fg. 146 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. Esso è composto da ingresso-disimpegno, sala d'attesa, ambiente wc, e quattro stanze ad uso ufficio di cui tre con balcone lato Est. L'ufficio è posto al piano rialzato (catastale piano primo) di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo, ed è raggiungibile accedendo dal civico n. 6 di via A. Gramsci e attraversando la corte condominiale, per accedere alla scala D. L'area in cui è ubicato il cespite in oggetto, è ben attrezzata e risulta nel centro storico di Latina, raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con l'impianto del Comune di Latina anno 1935-1937 e lo stato attuale è conforme alla variazione catastale da appartamento ad ufficio presentata con DocFa prot. LT69393 del 16/09/2018 presentata dal Geom. **** Omissis **** nominato CTU per altra esecuzione immobiliare n.418/2017 del RGE. Da quanto sopra si deduce che detta unità immobiliare benché fosse originariamente censita in catasto in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) è effettivamente utilizzata in sito come categoria A/10 (Uffici e studi privati); il Geom. **** Omissis **** ha effettuato la variazione catastale perché in sede di sopralluogo ha verificato la non corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria e nella banca dati catastale (Agenzia Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Latina) e quanto effettivamente riscontrato in sito. Si presume che l'anno di realizzazione delle opere che hanno generato la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione presente nelle banche dati e/o archivi è stata effettuata, su dichiarazione dell'esecutato, nel periodo immediatamente successivo all'acquisto (anno 1999), quando gli esecutati avevano provveduto ad eseguire una completa manutenzione dell'u.i. variando sia la disposizione interna dei locali che la sua destinazione d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 1, Sub. 74, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Latina, adottato con Deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973 in seguito a Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1497 e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 in seguito a Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2392 del 12/05/1980; l'area d'interesse ricade nel comprensorio "RO". In detta zona l'attuazione del piano avviene esclusivamente mediante piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Il regolamento edilizio comunale prevede, per detta zona, il ridimensionamento viario ed edilizio.

Prezzo base d'asta: € 268.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 268.500,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA A. GRAMSCI N. 6 , scala D, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 1, Sub. 74, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	140,50 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, ecc.), sono di ottima qualità rispetto all'utilizzo cui si prestano, in uno stato di conservazione buona se non ottima, tranne che per la balconata lato est; Allo stato attuale, è necessaria solo la manutenzione ordinaria delle opere riguardanti le parti condominiali che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato negli anni 1935-1937, compreso la sistemazione del cortile interno e ciò perchè l'immobile è stato modificato ad ufficio da poco tempo. In detto intervento manutentivo sono state poste in essere la sostituzione di quasi tutti i materiali delle finiture interne di detta unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, porte interne, finestre, intonaci e tinteggiature interne, etc.); inoltre sono stati implementati e/o innovati gli impianti: elettrico, riscaldamento/raffrescamento, idraulico, scarichi reflui, etc.		
Descrizione:	Ufficio (cat. A/10) di 5 vani catastali, di cui alla p.lla 1 sub 74 del Fg. 146 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. Esso è composto da ingresso-disimpegno, sala d'attesa, ambiente wc, e quattro stanze ad uso ufficio di cui tre con balcone lato Est. L'ufficio è posto al piano rialzato (catastale piano primo) di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo, ed è raggiungibile accedendo dal civico n. 6 di via A. Gramsci e attraversando la corte condominiale, per accedere alla scala D. L'area in cui è ubicato il cespite in oggetto, è ben attrezzata e risulta nel centro storico di Latina, raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con l'impianto del Comune di Latina anno 1935-1937 e lo stato attuale è conforme alla variazione catastale da appartamento ad ufficio presentata con DocFa prot. LT69393 del 16/09/2018 presentata dal Geom. **** Omissis **** nominato CTU per altra esecuzione immobiliare n.418/2017 del RGE. Da quanto sopra si deduce che detta unità immobiliare benché fosse originariamente censita in catasto in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) è effettivamente utilizzata in sito come categoria A/10 (Uffici e studi privati); il Geom. **** Omissis **** ha effettuato la variazione catastale perché in sede di sopralluogo ha verificato la non corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria e nella banca dati catastale (Agenzia Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Latina) e quanto effettivamente riscontrato in sito. Si presume che l'anno di realizzazione delle opere che hanno generato la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione presente nelle banche dati e/o archivi è stata effettuata, su dichiarazione dell'esecutato, nel periodo immediatamente successivo all'acquisto (anno 1999), quando gli esecutati avevano provveduto ad eseguire una completa manutenzione dell'u.i. variando sia la disposizione interna dei locali che la sua destinazione d'uso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato è nel possesso dell'esecutato **** Omissis **** quale studio professionale del medesimo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/10/2007
Reg. gen. 36250 - Reg. part. 11656
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Latina il 19/11/2013
Reg. gen. 27162 - Reg. part. 2657
Quota: 1/2
Importo: € 421.863,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.931,67

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 10/10/2017
Reg. gen. 22474 - Reg. part. 16029
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 15/06/2022
Reg. gen. 16554 - Reg. part. 12239
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura