
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barberis Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 304/1994 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Stima / Formazione lotti

Elenco allegati

Riepilogo bando d'asta

Schema riassuntivo

Formalita da cancellare



INCARICO

All'udienza del 13/07/2020, il sottoscritto Ing. Barberis Massimiliano, con studio in Via Francesco Provenzale, 26 - 04100 - Latina (LT), email massimiliano.barberis@gmail.com, PEC massimiliano.barberis@ingpec.eu, Tel. 3490794641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Pontinia, km 78,100

DESCRIZIONE

L'immobile è un capannone adibito ad attività artigianale, costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su tre campate, in struttura metallica portante, con suddivisioni interne in blocchetti di calcestruzzo. Ha una superficie coperta di oltre 2600 mq su un terreno di totali 4000 mq.

Il capannone è suddiviso in ampi spazi ed alcuni locali dedicati a produzioni specifiche. Sono inoltre presenti una zona comune (uffici, mensa, dormitorio) e tre appartamenti per un totale di circa 150 mq, di cui due ancora da condonare.

Ogni appartamento comprende tipicamente dei piccoli locali, quali cucina, bagno e una/due camere da letto.

Sul lato sinistro del capannone e anche sul fronte sono presenti ampie zone per il carico e scarico delle merci.

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** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Pontinia, km 78,100

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è vedovo. Per le problematiche relative alla particella 225, vedere Relazione allegata.

CONFINI

Il cespite confina con strada privata, le particelle 164, 194 e con altro foglio catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2400,00 mq	2571,00 mq	1	2571,00 mq	5,00 m	Unico
Abitazione	135,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	Terra
Piazzali	1284,00 mq	1284,00 mq	0.15	192,60 mq	0,00 m	N/A
Totale superficie convenzionale:				2918,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2918,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1972 al 24/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 239, Part. 178 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 2are 94ca Reddito dominicale € 1,81 Reddito agrario € 1,97
Dal 27/01/1972 al 24/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 239, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 12are 32ca
Dal 27/01/1972 al 24/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 239, Part. 225



		Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 24are 74ca Reddito dominicale € 15,21 Reddito agrario € 16,61
Dal 11/07/1986 al 16/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 239, Part. 178, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 17.425,26

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	178		2	D7				17425,26 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate difformità varie in relazione a due appartamenti costruiti chiudendo una preesistente tettoia, sul lato sinistro del capannone.

STATO CONSERVATIVO

Il capannone è in uno stato di conservazione appena accettabile, considerando anche l'epoca costruttiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un unico corpo di fabbrica, suddiviso in tre campate. La struttura prevalente è metallica portante, con tamponature in blocchi di cemento intonacati. Il tutto ricoperto con un tetto a falde in materiale tipo Onduline.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile risulta occupato dalla Falegnameria Littoria S.r.l. inoltre dei tre appartamenti (di cui due costruiti senza permesso a costruire ed oggetto di richiesta di condono rigettata) due sono occupati da famiglie che si dichiarano impegnate come custodi.

La richiesta all'Agenzia delle entrate di eventuali contratti di affitto intestati all'esecutato ha dato risposta negativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1972 al 16/10/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierantoni	27/01/1972	5799	7137
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Latina	27/01/1972	97	XV

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla mancata continuità delle trascrizioni, vedere quanto riportato nella relazione allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/1994
Reg. gen. 2856 - Reg. part. 387
Importo: € 139.443,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 24/01/2008
Reg. gen. 2220 - Reg. part. 358
Importo: € 154.937,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/02/2014
Reg. gen. 3328 - Reg. part. 238
Importo: € 84.919,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa
Iscritto a Latina il 26/02/2016
Reg. gen. 4024 - Reg. part. 529
Importo: € 430.666,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Latina il 23/07/1982
Reg. gen. 11082 - Reg. part. 819
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Latina il 17/06/1993
Reg. gen. 11476 - Reg. part. 7818
Quota: Intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/05/1994
Reg. gen. 8430 - Reg. part. 5626
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Latina il 02/09/1999
Reg. gen. 17781 - Reg. part. 10991
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rinnovazione di verbale pignoramento**
Trascritto a Latina il 25/02/2014
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3812
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Costruito con licenza edilizia n. 23519/71 del 22/10/1971.

In seguito è stata presentata domanda di sanatoria 14618A del 30/06/1987 con reiezione 41/04 dell'8/11/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sono state rilevate modifiche all'immobile consistenti nella chiusura di una tettoia e la relativa conseguente realizzazione di appartamenti di civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Trattando di edificio ad uso produttivo non è necessaria la redazione di APE.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il cespite (lotto IV dell'intera procedura) e oggetto di questa CTU non è a sua volta facilmente divisibile in ulteriori porzioni.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Pontinia, km 78,100
 L'immobile è un capannone adibito ad attività artigianale, costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su tre campate, in struttura metallica portante, con suddivisioni interne in blocchetti di calcestruzzo. Ha una superficie coperta di oltre 2600 mq su un terreno di totali 4000 mq. Il capannone è suddiviso in ampi spazi ed alcuni locali dedicati a produzioni specifiche. Sono inoltre presenti una zona comune (uffici, mensa, dormitorio) e tre appartamenti per un totale di circa 150 mq, di cui due ancora da condonare. Ogni appartamento comprende tipicamente dei piccoli locali, quali cucina, bagno e una/due camere da letto. Sul lato sinistro del capannone e anche sul fronte sono presenti ampie zone per il carico e scarico delle merci.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 178, Zc. 2, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 642.092,00
 Per la stima sono stati utilizzati i dati delle varie banche dati riportanti i valori di mercato per la zona. In particolare il Borsino immobiliare riporta un valore: da un minimo di 165 EUR/mq ad un massimo di 469 EUR/mq.
 L'OMI riporta un valore tra 275-550 EUR/mq.

Le spese di sanatoria possono incidere per ulteriori 100.000 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Latina (LT) - Via Pontinia, km 78,100	2918,60 mq	220,00 €/mq	€ 642.092,00	100,00%	€ 642.092,00
Valore di stima:					€ 642.092,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Latina, li 21/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barberis Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per nome (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per immobile (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure per soggetto (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stato civile (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratti registrati (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Richiesta condono (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tabelle di stima (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 12 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Trasmissione a parti (Aggiornamento al 30/10/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Pontinia, km 78,100
L'immobile è un capannone adibito ad attività artigianale, costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su tre campate, in struttura metallica portante, con suddivisioni interne in blocchetti di calcestruzzo. Ha una superficie coperta di oltre 2600 mq su un terreno di totali 4000 mq. Il capannone è suddiviso in ampi spazi ed alcuni locali dedicati a produzioni specifiche. Sono inoltre presenti una zona comune (uffici, mensa, dormitorio) e tre appartamenti per un totale di circa 150 mq, di cui due ancora da condonare. Ogni appartamento comprende tipicamente dei piccoli locali, quali cucina, bagno e una/due camere da letto. Sul lato sinistro del capannone e anche sul fronte sono presenti ampie zone per il carico e scarico delle merci. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 178, Zc. 2, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Costruito con licenza edilizia n. 23519/71 del 22/10/1971. In seguito è stata presentata domanda di sanatoria 14618A del 30/06/1987 con reiezione 41/04 dell'8/11/2004.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 304/1994 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pontinia, km 78,100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 178, Zc. 2, Categoria D7	Superficie	2918,60 mq
Stato conservativo:	Il capannone è in uno stato di conservazione appena accettabile, considerando anche l'epoca costruttiva.		
Descrizione:	L'immobile è un capannone adibito ad attività artigianale, costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su tre campate, in struttura metallica portante, con suddivisioni interne in blocchetti di calcestruzzo. Ha una superficie coperta di oltre 2600 mq su un terreno di totali 4000 mq. Il capannone è suddiviso in ampi spazi ed alcuni locali dedicati a produzioni specifiche. Sono inoltre presenti una zona comune (uffici, mensa, dormitorio) e tre appartamenti per un totale di circa 150 mq, di cui due ancora da condonare. Ogni appartamento comprende tipicamente dei piccoli locali, quali cucina, bagno e una/due camere da letto. Sul lato sinistro del capannone e anche sul fronte sono presenti ampie zone per il carico e scarico delle merci.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/1994
Reg. gen. 2856 - Reg. part. 387
Importo: € 139.443,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Latina il 23/07/1982
Reg. gen. 11082 - Reg. part. 819
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Latina il 17/06/1993
Reg. gen. 11476 - Reg. part. 7818
Quota: Intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/05/1994
Reg. gen. 8430 - Reg. part. 5626
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rinnovazione di verbale pignoramento**
Trascritto a Latina il 25/02/2014
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3812
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

