
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	11
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.....	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.251.800,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38

INCARICO

All'udienza del 03/07/2024, il sottoscritto Arch. Ricci Alessandro, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email alessandro1984r@libero.it, PEC alessandro.ricci3@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - via Piave n. 75

DESCRIZIONE

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico Bene 1, è ubicato nel comune di Latina (LT) in via Piave n. 75, all'interno della zona P.P.E. F2 Piave, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Latina;

Il bene in pignoramento è costituito da un fabbricato con destinazione artigianale e commerciale che si sviluppa in parte su n. 2 piani (P.T. e P.1) attualmente costituito presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 133, part. 72, sub. 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre a beni comuni non censibili, e ricadente su terreno di pertinenza distinto presso il N.C.T. di Latina al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264.

La quota di proprietà, relativa al bene sopra riportato, posta in esecuzione ed oggetto di trasferimento, è pari a 1/1.

N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Latina, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive ed ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile stesso.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - via Piave n. 75

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto è stato possibile accertare, 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)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina e dall'atto di compravendita redatto in data 14/06/2007 dal notaio Giuseppe Celeste, repertorio n. 69844, raccolta n. 21960, trascrizione del 15/06/2007, reg. generale 23887, reg. particolare 11448, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato società **** Omissis ****, proprietà 1/1.

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento, attualmente costituito da un fabbricato ad uso artigianale e commerciale ricadente su area di pertinenza dello stesso, risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a nord-est con distacco su via Piave;
- a sud-est con particella 180;
- a sud-ovest con particella 406;
- a nord-ovest con particelle 236 e 439.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale	1690,50 mq	1754,70 mq	1	1754,70 mq	7,60 m	Terra
Commerciale	537,72 mq	581,00 mq	1,5	871,50 mq	4,05 m	Terra
Corte di pertinenza	5067,00 mq	5067,00 mq	0,10	506,70 mq	0,00 m	Terra
Artigianale	448,95 mq	520,30 mq	0,8	416,24 mq	3,20 m	Primo
Balcone	59,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				3560,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3560,94 mq		

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società Leonardo Immobiliare s.r.l. quale parte eseguita.

Il giorno 22 del mese di Luglio dell'anno 2024, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di accertamento tecnico siti in Latina, via Piave, dove, alla presenza continua degli intervenuti sig.ra **** Omissis ****, in qualità di amministratrice della società **** Omissis ****, parte eseguita, e della dott.ssa Patrizia Contarino, collaboratrice del Notaio Maria Cristina Ciprari in qualità di custode giudiziario, si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando parte degli ambienti interni ed esterni; sono state effettuate misurazioni di alcuni ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Stante la necessità di eseguire ulteriori sopralluoghi in considerazione delle fattezze del fabbricato e della sua rilevante dimensione, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire ulteriori accessi presso l'immobile in oggetto, in particolare in data 09/09/2024, 13/09/2024, 11/10/2024, dove, alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, ha eseguito ulteriori accertamenti tecnici ed in particolare rilievi e misurazioni degli ambienti interni alla costruzione.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative all'unità immobiliare in oggetto, calcolati parzialmente successivamente agli interventi edilizi proposti da eseguirsi per il ripristino dello stato dei luoghi ed in particolare con le destinazioni d'uso autorizzate e la rimozione delle opere eseguite in ampliamento al piano terra e della porzione del fabbricato ricadente nel lotto di pertinenza, così come meglio riportato negli elaborati di rilievo allegati alla presente perizia estimativa e nel paragrafo "regolarità edilizia", ed in particolare:

CALCOLO SUPERFICI PIANO TERRA

- SUPERFICIE UTILE ARTIGIANALE

-artigianale officina 1	mq. 1.049,00
-artigianale officina 2	mq. 291,50
-artigianale officina 3	mq. 142,20
-artigianale magazzino	mq. 39,30
-artigianale ufficio 1	mq. 19,00
-artigianale ufficio 2	mq. 31,30
-artigianale ufficio 3	mq. 11,70
-artigianale ufficio 4	mq. 7,90
-spogliatoio	mq. 29,05
-w.c. 1	mq. 5,80
-w.c. 2	mq. 13,45
-w.c. 3	mq. 2,93
-w.c. 4	mq. 2,93
-w.c. 5	mq. 6,90
-locale impianti	mq. 2,80
-disimpegno	mq. 6,30
-scala	mq. 28,44
tot. s.u.	mq. 1.690,50
sup. lorda	mq. 1.754,70

- SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE

-commerciale esposizione	mq. 302,87 (non computata la superficie in ampliamento eseguita in difformità)
-ufficio 1	mq. 21,53
-ufficio 2	mq. 22,27

-ufficio 3 mq. 31,05
 -commerciale magazzino mq. 160,00
 tot. s.u. mq. 537,72
 sup. lorda mq. 581,00
 - SUPERFICIE AREA DI PERTINENZA
 - corte di pertinenza mq. 5.067,00

CALCOLO SUPERFICI PIANO PRIMO

- SUPERFICIE UTILE ARTIGIANALE

ARTIGIANALE UFFICI

ufficio 1 mq. 39,50
 ufficio 2 mq. 23,23
 ufficio 3 mq. 24,67
 ufficio 4 mq. 43,22
 ufficio 5 mq. 26,44
 ufficio 6 mq. 14,05
 ufficio 7 mq. 12,64
 ufficio 8 mq. 29,97
 ufficio 9 mq. 26,01
 w.c. 1 mq. 3,79
 w.c. 2 mq. 3,30
 w.c. 3 mq. 3,55
 ripostiglio mq. 4,25
 disimpegno 1 mq. 33,00
 disimpegno 2 mq. 2,35
 disimpegno 3 mq. 3,40
 disimpegno 4 mq. 23,85
 disimpegno 5 mq. 5,57
 disimpegno 6 mq. 8,46
 somma mq. 331,25

ARTIGIANALE ALLOGGIO AZIENDALE

cucina mq. 14,12
 soggiorno mq. 29,80
 camera da letto 1 mq. 16,21
 camera da letto 2 mq. 22,03
 w.c. 1 mq. 6,50
 w.c. 2 mq. 8,22
 ingresso mq. 3,70
 disimpegno mq. 14,12
 ripostiglio mq. 3,00
 somma mq. 117,70

TOTALE SUPERFICIE UTILE ARTIGIANALE PIANO PRIMO

artigianale uffici mq. 331,25
 artigianale all. aziend. mq. 117,70
 tot. s.u. mq. 448,95
 sup. lorda mq. 520,30

Superficie accessoria

balcone mq. 59,00

Per tutto quanto sopra relazionato, di seguito si riporta il calcolo delle superfici totali distinte con la propria destinazione d'uso:

CALCOLO SUPERFICI TOTALI

ATTIVITA' ARTIGIANALE

piano terra mq. 1.690,50
piano primo mq. 448,95
tot. s.u. artigianale mq. 2.139,45
tot. sup. lorda mq. 2.275,00

ATTIVITA' COMMERCIALE

piano terra mq. 537,72
tot. s.u. commerciale mq. 537,72
tot. sup. lorda mq. 581,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1986 al 22/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5.861
Dal 20/02/1986 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 264 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,28
Dal 20/02/1986 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 139 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 1,08
Dal 20/02/1988 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 263 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1441 Reddito dominicale € 11,09 Reddito agrario € 11,16
Dal 22/06/1992 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 72 Qualità Ente urbano
Dal 13/08/1992 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 383,47 Piano 1
Dal 13/08/1992 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 3 Categoria D8

		Rendita € 15.082,09
Dal 14/06/2007 al 18/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 15.082,09
Dal 14/06/2007 al 18/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 15.082,09 Piano T
Dal 14/06/2007 al 11/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 2.276,41 Piano 1
Dal 14/06/2007 al 11/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 168 Rendita € 2.767,80 Piano T
Dal 14/06/2007 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 263 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1441 Reddito dominicale € 11,09 Reddito agrario € 11,16
Dal 14/06/2007 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 264 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,28
Dal 14/06/2007 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 139 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 1,08
Dal 14/06/2007 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 383,47 Piano 1
Dal 14/06/2007 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 72 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 5.861
Dal 18/04/2012 al 07/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.962,54 Piano T

Dal 18/04/2012 al 28/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 7, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 14.056,00
Dal 18/04/2012 al 28/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 14.056,00
Dal 07/05/2012 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 163 Superficie catastale 173 mq Rendita € 715,55 Piano T
Dal 28/04/2014 al 27/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 15.300,00
Dal 28/04/2014 al 27/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 15.300,00 Piano T
Dal 28/04/2014 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 10, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 2.386,00
Dal 11/08/2014 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 53 Superficie catastale 58 mq Rendita € 873,17 Piano T
Dal 11/08/2014 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 210 mq Rendita € 1.652,66 Piano 1
Dal 11/08/2014 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 11/08/2014 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 112 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.845,20 Piano 1
Dal 11/08/2014 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq

		Rendita € 1.136,21 Piano T
Dal 27/12/2018 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 17, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 1164 Superficie catastale 1191 mq Rendita € 5.109,82 Piano T
Dal 27/12/2018 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 72, Sub. 18, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 3.115,00 Piano T

Il C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Latina ha potuto constatare che parte dei subalterni di cui all'atto di pignoramento risultano attualmente essere soppressi originando nel tempo gli attuali subalterni che identificano le porzioni del fabbricato oggetto di perizia tecnica. Così come riportato nella precedente tabella del presente paragrafo "Cronistoria catastale", il sottoscritto ha proceduto a riportare i vari principali passaggi e variazioni catastali che hanno portato nel tempo alla situazione attuale.

L'immobile oggetto di accertamento tecnico risulta riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come terreno con sovrastante fabbricato riportato al N.C.T. al foglio 133, mappale 72 (ente urbano), 73, 263 e 264, il quale fabbricato risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 133, part. 72, sub. 3, 4, 5 e 6.

Dall'analisi delle visure catastali storiche eseguite sui beni precedentemente individuati nell'atto di pignoramento, il C.T.U., in merito alle diverse variazioni catastali che hanno portato alla soppressione degli originari subalterni con frazionamento e diversa consistenza e destinazione d'uso, riporta quanto segue:

- il sub. 3, categoria D/8, fabbricato per attività commerciale, risulta essere stato soppresso con variazione del 18/04/2012, originando in quel momento i sub. 7 e 8; di questi il sub. 8 è stato a sua volta soppresso originando l'attuale sub. 9, categoria C/3, laboratori per arti e mestieri, ed il sub. 7 è stato soppresso originando l'attuale sub. 10, categoria D/7, fabbricato per attività industriale, ed il sub. 11, questo in seguito soppresso originando gli attuali sub. 17, categoria C/3, laboratori per arti e mestieri, ed il sub. 18, categoria D/8, fabbricato per attività commerciale;
- il sub. 4, categoria C/1, negozio, risulta essere stato soppresso con variazione del 11/08/2014, originando gli attuali sub. 12, categoria C/1, negozio, ed il sub. 13, categoria A/10, ufficio;
- il sub. 5, categoria A/10, ufficio, risulta essere stato soppresso con variazione del 11/08/2014, originando gli attuali sub. 14, categoria C/1, negozio, sub. 15, categoria A/10, ufficio, e sub. 16, categoria A/10, ufficio;
- il sub. 6, categoria A/2, abitazione, risulta costituita dal 13/08/1992 e non risulta aver subito frazionamenti dall'origine.

Oltre ai subalterni sopra riportati facenti parte della costruzione e distinti alla particella 72 (ente urbano) risultano delle aree comuni agli stessi quali il sub. 1, corte comune a tutti i subalterni, ed il sub. 2, vano scala che collega il piano terra al piano primo, bene comune ai sub. 6, 14, 15, 16 e 18.

In merito ai terreni descritti nell'atto di pignoramento si relazione quanto segue:

- la particella 72, alla quale appartengono i vari subalterni distinti al Catasto fabbricati, risulta attualmente identificata come ente urbano dalla data del 22/06/1992, data in cui vengono creati gli originari subalterni, la quale particella 72 in origine risultava riportata in catasto Terreni con qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 5.861;
- la particella 73 risulta già dalla data del 20/02/1986 identificata come terreno seminativo, classe 4, mq. 139;
- la particella 263 risulta già alla data del 20/04/1988 identificata come terreno seminativo, classe 4, mq. 1.441;
- la particella 264 risulta già alla data del 20/02/1986 identificata come terreno seminativo, classe 4, mq. 36.

In merito alla situazione degli intestati catastali, così come riportati nelle visure storiche catastali, tutti i beni sopra riportati risultano dalla data del 14/06/2007 (atto di compravendita rep. 69844) intestati alla soc. **** Omissis ****, proprietà 1/1, antecedentemente alla quale data risultavano catastalmente intestati alla soc. ****

Omissis ****, proprietà 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	72	6	2	A2	2	5,5	151 mq	383,47 €	1	
	133	72	9	2	C3	2	163	173 mq	715,55 €	T	
	133	72	10	2	D7				2386 €	T	
	133	72	12	2	C1	5	53	58 mq	873,17 €	T	
	133	72	13	2	A10	1	5,5	115 mq	1136,21 €	T	
	133	72	14	2	C1	5	112	119 mq	1845,2 €	1	
	133	72	15	2	A10	1	8	210 mq	1652,66 €	1	
	133	72	16	2	A10	1	1,5	30 mq	309,87 €	1	
	133	72	17	2	C3	2	1164	1191 mq	5109,82 €	T	
	133	72	18	2	D8				3115 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
133	73				Seminativo	4	139 mq	1,07 €	1,08 €		
133	263				Seminativo	4	1441 mq	11,09 €	11,16 €		
133	264				Seminativo	4	36 mq	0,28 €	0,28 €		
133	72				Ente urbano		5861 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di accertamento tecnico risulta riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come terreno con sovrastante fabbricato riportato al N.C.T. al foglio 133, mappale 72 (ente urbano), 73, 263 e 264, il quale fabbricato risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 133, part. 72, sub. 3, 4, 5 e 6.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, effettuando visure catastali e planimetriche, dalle quali è emerso in particolare che alcuni dei subalterni riportati nell'atto di pignoramento risultano attualmente soppressi con la costituzione di nuovi subalterni.

Il C.T.U. ha potuto accertare che il fabbricato in pignoramento risulta attualmente distinto presso il N.C.E.U. con diversi subalterni, ognuno dei quali con una propria destinazione d'uso, oltre ad aree comuni agli stessi, tutti facenti parte dell'unica costruzione, questi attualmente distinti con la particella 72, sub. 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre a beni comuni non censibili sub. 1 (corte comune) e 2 (vano scala).

L'edificio ricade su un area di pertinenza distinta al catasto fabbricati con il sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 72) ed al catasto terreni con le particelle 73, 263 e 264.

In merito alle variazioni catastali che hanno portato alla variazione degli originari subalterni si rimanda al paragrafo cronistoria catastale della presente perizia estimativa.

Dalle visure catastali attuali relative ai subalterni che costituiscono il fabbricato, siti in Comune di Latina (LT), via Piave n. 75, si riporta di seguito i dati identificativi dei singoli subalterni così come costituiti presso il N.C.E.U.:

- sub. 6, appartamento per civile abitazione, piano primo, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale mq. 151, rendita €. 383,47;
- sub. 9, laboratorio per arti e mestieri, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 163, superficie catastale mq. 173, rendita €. 715,55;
- sub. 10, fabbricato per attività industriale, piano terra, categoria D/7, rendita €. 2.386,00;
- sub. 12, locale commerciale, piano terra, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 53, superficie catastale mq. 58, rendita €. 873,17;
- sub. 13, ufficio, piano terra, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 115, rendita €. 1.136,21;
- sub. 14, locale commerciale, piano primo, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 112, superficie catastale mq. 119, rendita €. 1.845,20;
- sub. 15, ufficio, piano primo, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 210, rendita €. 1.652,66;
- sub. 16, ufficio, piano primo, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq. 30, rendita €. 309,87;
- sub. 17, laboratorio per arti e mestieri, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 1.164, superficie catastale mq. 1.191, rendita €. 5.109,82;
- sub. 18, fabbricato per attività commerciale, piano terra, categoria D/8, rendita €. 3.115,00.

Oltre a detti subalterni, risultano sulla particella 72 distinti al N.C.E.U. il sub. 1 (corte comune a tutti i subalterni) ed il sub. 2 (bene comune ai sub. 6, 14, 15, 16 e 18).

La corte di pertinenza del fabbricato sopra descritto risulta distinto al N.C.T. al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264.

Dalle visure catastali eseguite sulle particelle sopra riportate risulta:

- particella 72, ente urbano, mq. 5.861;
- particella 73, qualità seminativo, classe 4, mq. 139, reddito dominicale €. 1,07, reddito agrario €. 1,08;
- particella 263, qualità seminativo, classe 4, mq. 1.441, reddito dominicale €. 11,09, reddito agrario €. 11,16;
- particella 264, qualità seminativo, classe 4, mq. 36, reddito dominicale €. 0,28, reddito agrario €. 0,20.

Tutti i subalterni sopra riportati, distinti ai fabbricati sulla particella 72 ed i terreni, risultano catastalmente

intestati a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Così come già analiticamente riportato nel paragrafo "cronistoria catastale" della presente perizia estimativa, dall'analisi della documentazione che si è potuto reperire presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, il fabbricato accatastato al Catasto fabbricati con primo elaborato planimetrico depositato in data 08/01/1992 con il quale vengono sostanzialmente costituiti n. 4 subalterni oltre a beni comuni, e che gli stessi nel tempo sono stati oggetto di variazioni catastali che hanno portato agli attuali n. 10 subalterni oltre che beni comuni.

Dal raffronto tra lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato nella documentazione depositata presso gli uffici del Catasto, si sono potute riscontrare delle difformità costruttive relative alla esecuzione di opere interne e parte di superficie in ampliamento al piano terra, e difformità relative alla destinazione d'uso, in considerazione principalmente di quanto autorizzato dal Comune di Latina con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000.

Si ritiene inoltre che la divisione del fabbricato in un numero considerevole di subalterni possa ritenersi non consona ai fini della rappresentazione catastale in quanto si mette in evidenza che i subalterni attuali rappresentano allo stato di fatto solo porzioni dell'edificio con ambienti interni e non costituiscono immobili autonomi in quanto comunicanti tra loro ed in parte delimitati da pannelli non a tutta altezza e condividono parte degli impianti annessi alla costruzione, anche sulla scorta di quanto autorizzato con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000 e di quanto riportato nell'Atto d'obbligo del 23/12/1981 a favore del Comune.

Si ritiene che per le difformità sopra riportate, ed ai fini del raggiungimento della piena conformità catastale dell'immobile, si debba procedere alla presentazione di idonea documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate con redazione di atti di aggiornamento catastale volti al ripristino della situazione catastale così come autorizzata con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000 e nel rispetto dell'atto d'obbligo del 23/12/1981, con esatta rappresentazione grafica del bene e con ripristino delle destinazioni d'uso così come autorizzate dal Comune.

Si riporta che tali atti di aggiornamento possano essere presentati presso gli uffici del Catasto solo a seguito della rimozione delle opere eseguite abusivamente ed in difformità alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000 quali fabbricato che insiste in parte nella particella 263 oggetto di pignoramento, della superficie in ampliamento del piano terra e così come meglio relazionato nel paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia tecnica e così come riportato negli elaborati tecnici in allegato.

Il sottoscritto ritiene quindi che la spesa a carico dell'aggiudicatario all'asta del bene relativa alle prestazioni professionali inerenti la redazione e presentazione delle variazioni catastali proposte possano essere quantizzate ai soli fini della stima forfettariamente in €. 6.000,00, per le quali spese si terrà conto nella determinazione della stima finale.

Si precisa inoltre che, non avendo data certa in merito all'esecuzione dei lavori edilizi che hanno portato ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, ed in assenza di dichiarazioni specifiche da parte dell'esecutato, la mancata presentazione della variazione catastale possa essere sottoposta a sanzione pecuniaria a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

Il C.T.U. ritiene comunque che, ai fini del trasferimento all'asta del bene, ed a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto di Latina, l'immobile risulta catastalmente identificabile in quanto distinto con propri subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Durante il corso dei sopralluoghi effettuate in sito, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile versa in un normale stato di conservazione.

In merito agli interventi edilizi realizzati senza autorizzazione e consistenti nella diversa distribuzione interna con modifica anche di alcuni tratti di muratura esistente e realizzazione di nuovi divisori interni, così come

meglio relazionato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, si ritiene necessario la verifica e collaudo di parte delle opere eseguite abusivamente ed anche relativamente agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, e verifica degli impianti annessi alla costruzione in conformità alla normativa vigente, ed ai fini dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti tecnici eseguiti presso gli uffici edilizia del Comune di Latina è stato possibile accertare l'esistenza di un atto d'obbligo del 23/12/1981, registrato a Latina il 25/01/1982, stipulato tra il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della soc. **** Omissis ****, ed a favore del Comune di Latina, per l'asservimento del terreno, sul quale sorge il fabbricato, distinto in Catasto al foglio 133, particella 72, 73, 263 e 264, a servizio della costruzione, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 115 del 05/06/1982.

Dall'analisi dello stesso atto è stato possibile accertare che la società si impegnavo per sé ed aventi causa a vincolare permanentemente il terreno a servizio della costruzione, obbligandosi al rispetto della destinazione d'uso riportata nel progetto allegato alla Concessione Edilizia, intendendo il terreno asservito permanentemente alla costruzione e non è né trasferibile, né frazionabile, né alienabile disgiuntamente dalla costruzione, e così come meglio riportato nello stesso atto d'obbligo che si allega alla presente perizia estimativa.

Si riporta inoltre che dai certificati di destinazione urbanistica richiesti in merito ai terreni sui quali sorge il fabbricato non è stato possibile accertare eventuali servitù in quanto lo stesso certificato rilasciato dal Comune non attiene l'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene di cui all'atto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso artigianale e commerciale con area di pertinenza annessa allo stesso, sito in Latina, via Piave n. 75, in zona artigianale F2 così come definita dal P.R.G. del Comune di Latina.

All'area di pertinenza della costruzione si accede principalmente dalla via Piave tramite cancello in ferro per passaggio carrabile dal quale, per raggiungere l'edificio, il passaggio avviene su area confinante distinta con la particella 180, questa non oggetto di pignoramento.

Ulteriore accesso alla corte avviene attualmente da una stradina limitrofa, uscita dalla via Piave, denominata via Sangro, che consente di raggiungere altro cancello in ferro posto sul lato ovest della proprietà.

In merito alla situazione riscontrata durante le fasi dei sopralluoghi effettuati in sito, ed anche relativamente alla situazione attuale del lotto di pertinenza, degli accessi e dei manufatti presenti, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa ed all'elaborato tecnico.

L'area cortilizia, per la quasi totalità asfaltata, risulta perimetrata da recinzione in ferro e muratura per i lati esposti a nord, sud ed ovest, mentre non risulta delimitata verso il lato esposto ad est nella quale porzione la superficie dell'area non risulta fisicamente distinta dalla proprietà confinante non oggetto di pignoramento.

Nella corte risulta insistere una cabina elettrica in cemento, interclusa dalla stessa corte, e distinta con una propria particella n. 445.

Sull'area di pertinenza, oltre al fabbricato in pignoramento, insiste una porzione di un manufatto che in parte ricade sulla particella 263 oggetto di causa, ed in parte su particella 180 confinante e non oggetto di pignoramento, e così come meglio riportato precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia", questo rappresentato da un capannone costituito da una struttura metallica retrattile con scorrimento su binari realizzati su pavimentazione e copertura in telo.

Il fabbricato in pignoramento si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, piano terra e primo, ed è costituito da una struttura portante in cemento armato prefabbricata e copertura con lastre ondulate di cemento armato dove

risultano presenti dei lucernari.

Al piano terra, accessibile da diverse entrate sia pedonali che carrabili, risultano presenti vari ambienti di cui principalmente con destinazione artigianale con annessi uffici e servizi posti sul lato sud, i quali occupano la superficie maggiore, ed ambienti con destinazione commerciale con annessi uffici posti sul lato nord, lato via Piave, così come meglio rappresentato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente perizia tecnica alle quali si rimanda per l'individuazione della destinazione d'uso delle superfici del fabbricato.

Parte della superficie con destinazione d'uso artigianale risulta suddivisa in diversi spazi tramite pannelli in lamiera ancorati a pavimento con altezza pari a circa ml. 2,50, privi di proprio soffitto, e comunicanti tra loro.

Sempre nella porzione destinata ad attività artigianale risultano degli ambienti delimitati da elementi in alluminio e vetro dove sono collocati uffici a servizio della stessa attività artigianale, una superficie a soppalco posta sul lato est del fabbricato destinata a magazzino, diversi ambienti con destinazione w.c. e locale impianti posti al lato ovest e porzioni di superfici presenti nelle officine risultano ribassate rispetto la quota del pavimento ai fini dell'esecuzione di lavori artigianali.

La porzione con destinazione d'uso commerciale risulta costituita da un ambiente principale con ampia vetrata posto a sud, un ambiente lato est con accesso esterno ed uffici comunicanti lato ovest.

Il piano primo è accessibile da una scala interna posta sul lato nord-ovest del fabbricato ed una scala esterna posta sul lato nord-est.

Al piano primo sono presenti uffici e servizi annessi all'attività artigianale, ed un alloggio aziendale, comunicanti ed accessibili da un disimpegno che percorre tutta la lunghezza della superficie.

Gli uffici posti sul lato nord presentano ampie vetrate con affaccio su via Piave mentre altri affacciano internamente sugli ambienti artigianali posti al piano terra.

Gli ambienti posti al piano primo risultano delimitati da tramezzature a tutta altezza presentando parziali controsoffittature.

Dal piano primo è inoltre raggiungibile il balcone di pertinenza posto lungo la parete nord ed est.

Le pareti interne dell'immobile sono per la gran parte intonacate ad esclusione dei w.c. e della cucina presente nell'alloggio aziendale dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica, e parte dei locali officina lasciate allo stato grezzo;

I pavimenti sono costituiti principalmente da piastrelle in ceramica, effetto legno in parte degli uffici piano primo, e di tipo industriale in parte degli ambienti artigianali posti al piano terra, ed infissi in parte in alluminio. Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario ed in parte servito da un impianto dell'aria condizionata per la quale non è stato possibile accertare il funzionamento.

Ai fini di una più specifica identificazione degli impianti annessi, si ritiene necessaria una verifica ed eventuale rettifica degli stessi anche ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante le fasi di sopralluogo effettuate presso i luoghi oggetto di accertamento, è stato possibile accertare che parte del fabbricato risultava occupato in particolare da società terze non eseguite e che l'alloggio aziendale risultava utilizzato dalla sig.ra **** Omissis **** quale sorella della sig.ra **** Omissis ****, amministratrice della soc. **** Omissis **** parte eseguita.

Dall'esame della relazione depositata in data 07/11/2024 dal custode giudiziario, notaio Maria Cristina Ciprari, risulta che la società eseguita ha stipulato contratto di comodato d'uso gratuito con la società **** Omissis ****, la quale quest'ultima ha sottoscritto n. 3 contratti di locazione con altre società.

Per specifiche in merito allo stato di occupazione si rimanda alla relazione del custode giudiziario ed agli altri eventuali atti successivi depositati nel fascicolo telematico di causa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1981 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierantoni	17/07/1981	31070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/07/1981		4940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2007 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste	14/06/2007	69844	21960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	15/06/2007	23887	11448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il C.T.U., a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina e dall'atto di compravendita redatto in data 14/06/2007 dal notaio Giuseppe Celeste, repertorio n. 69844, raccolta n. 21960, trascrizione del 15/06/2007, reg. generale 23887, reg. particolare 11448, ha potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato società **** Omissis ****, proprietà 1/1, per acquisto fatto dalla soc. **** Omissis ****.

Precedentemente risulta che il bene è pervenuto alla soc. **** Omissis **** per atto di acquisto rep. 31070 del 17/07/1981, rogante notaio Pierantoni, registrato a Latina il 28/07/1981 al n. 4940.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 03/08/2004
Reg. gen. 23133 - Reg. part. 5733
Quota: 1/1
Importo: € 1.750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Giuseppe Celeste
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 61857
Note: L'iscrizione relativa alla ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 03/08/2004, reg. gen. 23133, reg. part. 5733, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 13/12/2013
Reg. gen. 29157 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
Importo: € 343.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 343.220,03
Note: L'iscrizione del 13/12/2013, reg. gen. 29157, reg. part. 2922, grava anche su altri immobili non oggetto della procedura esecutiva.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/10/2015
Reg. gen. 20666 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 346.590,59
Note: L'iscrizione del 16/10/2015, reg. gen. 20666, reg. part. 3080, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 4, 5, 6, 7 e 9 (questi ultimi due originariamente distinti con il sub. 3) parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 13/06/2024
Reg. gen. 15299 - Reg. part. 1759
Quota: 1/1
Importo: € 1.750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Celeste

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 61857

Note: L'iscrizione del 13/06/2024, reg. gen. 15299, reg. part. 1759, ipoteca in rinnovazione relativa alla ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, riferimento iscrizione n. 5733 del 2004, iscrizione successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale-Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Latina il 16/06/2011

Reg. gen. 14810 - Reg. part. 9972

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: LA TRASCRIZIONE relativa alla domanda giudiziale-revoca atti soggetti a trascrizione del 16/06/2011, reg. gen. 14810, reg. part. 9972, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 25/05/2021

Reg. gen. 12847 - Reg. part. 9751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione relativa al verbale di pignoramento immobiliare del 25/05/2021, reg. gen. 12847, reg. part. 9751, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.

Il sottoscritto al fine di accertare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie gravanti sul fabbricato oggetto di pignoramento, ha proceduto ad eseguire le visure ipotecarie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Latina e relative alle particelle ed ai subalterni identificati nell'atto di pignoramento ed anche in merito ai subalterni che hanno avuto origine nel tempo a seguito delle operazioni di variazione catastale che hanno portato in parte alla soppressione degli originari subalterni.

A seguito delle visure sopra menzionate il C.T.U. ha precedentemente riportato quanto emerso a seguito delle ispezioni ipotecarie.

Da quanto è stato possibile accertare a seguito delle verifiche effettuate dal C.T.U. con ispezioni ipotecarie eseguite sui vari beni identificati al catasto, risulta una iscrizione del 13/06/2024, reg. gen. 15299, reg. part. 1759, ipoteca in rinnovazione relativa alla ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, riferimento iscrizione n. 5733 del 2004, la quale iscrizione risulta successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito

soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.

Risulta inoltre una iscrizione del 13/12/2013, reg. gen. 29157, reg. part. 2922, oltre a quelle riportate nella relazione notarile depositata dal creditore procedente nel fascicolo di causa, e così come relazionato dal custode giudiziario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade su di un terreno di pertinenza distinto in Catasto al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264.

Al fine di accertare in quale zona urbanistica del territorio ricade il bene in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire una analisi urbanistica ed in particolare ha proceduto ad acquisire dagli uffici del Comune di Latina il certificato di destinazione urbanistica prot. 215949 del 25/10/2024.

Dall'esame dello stesso certificato si è potuto accertare in particolare quanto segue:

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, ivi incluso il comprensorio "F2 Occidentale (Piave)" destinato ad insediamenti artigianali e piccole industrie;
 - Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 15/05/1977 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) del citato comprensorio "F2 Occidentale (Piave)";
 - Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 159 del 02/06/1989 è stata approvata la variante al sopra citato P.P.E. "F2 Occidentale";
 - Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina – al Foglio n° 133 Particelle nn. 72-73-263-264, come risulta nell'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno del P.P.E. "F2 Occidentale (Piave)" con destinazione "Zona Artigianali e Piccole Industrie";
 - Che il terreno a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade nella "Individuazione degli Immobili e delle Aree Tipizzati dal Piano Paesistico (art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04)" come "Aree urbanizzate del PTPR";
- e che il certificato rilasciato non attiene l'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico, e tutto così come meglio riportato nello stesso certificato allegato alla presente perizia estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Tecnici del comune di Latina per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico servizio urbanistica, ufficio edilizia privata e condono edilizio, ed anche a seguito dell'analisi dell'atto di compravendita rep. 69844 del 14/06/2007 nel quale sono riportati gli estremi di alcuni dei titoli edilizi rilasciati, si è potuto accertare che per la costruzione sono state rilasciate nel tempo diverse autorizzazioni edilizie quali Concessione Edilizia n. 115 del 05/06/1982, Concessione edilizia in Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000, e risultano depositate successive pratiche quali Attività di edilizia libera prot. 45144 del 27/03/2014 e Denuncia di Inizio Attività prot. 89068 del 26/06/2014. Si relazione di seguito quello che si è potuto accertare in merito alle sopra riportate pratiche edilizie.

1) Atti Concessione Edilizia N.115 del 05/06/1982

- Il sig. **** Omissis **** presenta al Comune di Latina la richiesta di concessione edilizia in data 25/06/1980, prot.37350 del 27/06/1980, per la costruzione di un capannone per officina, esposizione di autoveicoli, in zona

Artigianale F/2 occidentale, con allegato progetto a firma del tecnico progettista;

- In data 05/04/1982 il sig. **** Omissis ****, con lettera al Sindaco del Comune prot.14935 del 14/04/1982, chiede che la concessione edilizia venga rilasciata alla società **** Omissis ****;

- A seguito dell'esame della documentazione prodotta e degli atti attinenti, compresa la sottoscrizione dell'Atto d'obbligo in data 23/12/1981, in data 05/06/1982 viene rilasciata dal Comune di Latina la Concessione Edilizia N.115 del 05/06/1982;

- In data 01/09/1982 il Direttore dei lavori presenta l'inizio dei lavori in pari data;

- In data 02/09/1982 prot.33332 lo stesso direttore dei lavori comunica al Comune di provvedere alla verifica degli allineamenti e quote dell'erigendo fabbricato

N.B. Da quella data non risultano nel fascicolo altre documentazioni inerenti i lavori di costruzione del capannone né tantomeno la comunicazione di fine lavori.

Unico riferimento lo si trova in una certificazione rilasciata dal Comune in data 15/11/1988 nella quale, tra l'altro, si afferma che "non risulta che il complesso autorizzato sia ultimato".

2) Atti Concessione Edilizia a Sanatoria N.539/C del 11/09/2000

- In data 17/05/1986, prot.43775 del 25/07/1986, il sig. **** Omissis **** presenta al Comune di Latina la domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, per abusi edilizi eseguiti nel fabbricato già autorizzato;

- In data 04/01/1990, prot.742 del 05/01/1990, vengono prodotte ulteriori documentazioni ad integrazione della domanda di sanatoria tra le quali una Perizia Giurata sulle dimensioni e stato delle opere a firma del tecnico incaricato e un Certificato di Idoneità Statica;

- Successivamente in data 03/03/1995, prot.18944 del 06/03/1995, il sig. **** Omissis ****, presenta al Comune una domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 724/94;

Con tale richiesta il sig. **** Omissis **** chiedeva il condono edilizio per opere eseguite nell'anno 1990, in epoca antecedente il 31/12/1993, consistenti nel cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad attività commerciale per una superficie di circa mq.680,80 con un volume di circa mc.3264,00, ed allegava alla stessa la prova dell'avvenuto pagamento dell'Oblazione per un importo di Lire 2.500.000;

A seguito di una lettura attenta dei dati riportati nella stessa istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n.724/94, il sottoscritto ha potuto riscontrare alcune inesattezze riguardanti la descrizione dell'immobile nel quale erano state eseguite le opere abusive e che di seguito vengono succintamente riportate:

-Nella domanda viene indicato il dato catastale dell'immobile come distinto al foglio 136, mappale n.220, e nel descrivere i precedenti edilizi si fa riferimento alla Concessione Edilizia n.152 del 05/06/1982.

Tali dati non corrispondono a quanto invece risulta per il fabbricato in oggetto essendo lo stesso individuato in catasto al Foglio 136, mappali nn.72-73-263-264, e la concessione edilizia di riferimento è la n.115 del 05/06/1982.

Per tali incongruenze riscontrate dal sottoscritto nel corso degli accertamenti eseguiti in archivio del Comune di Latina nel definire la conformità urbanistica del bene in esecuzione ritiene che si possa far riferimento esclusivamente a quanto riportato nella concessione edilizia a sanatoria rilasciata dal Comune sulla scorta dell'elaborato di rilievo allegato alla stessa, non tenendo conto degli atti endoprocedimentali che hanno concorso alla formazione della stessa.

Si ritiene utile precisare altresì che il sottoscritto esplicita tali osservazioni in quanto la menzione di tali atti ed in particolare il riferimento della istanza di condono predetta (istanza presentata ai sensi della L.724/94) è stata già riportata nei precedenti atti di trasferimento del bene.

- In data 19/07/2000, vengono prodotte ulteriori documentazioni ad integrazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria tra le quali una Perizia Giurata sulle dimensioni e stato delle opere, una Dichiarazione allegata al Certificato di Idoneità Statica e un Rilievo delle opere abusive con il quale venivano rappresentate tutte le opere abusivamente realizzate e riguardanti sia la Legge 47/85 e sia la Legge 724/94, a firma del tecnico incaricato dalla proprietà;

- In esito alle due istanze di condono edilizio del 17/05/1986, prot.43775 del 25/07/1986, ai sensi della legge 47/85, e del 03/03/1995, prot.18944 del 06/03/1995, ai sensi della legge 724/94, il Dirigente del Comune di Latina in data 11/09/2000, riunificando le due istanze condono, rilascia alla Società **** Omissis **** la Concessione Edilizia in Sanatoria N.539/C/2000 in data 11/09/2000 per gli abusi denunciati e per la destinazione d'uso parte ad attività artigianale e parte ad attività commerciale, così come rappresentati nel

Rilievo delle opere in allegato a firma del tecnico incaricato dalla proprietà.

- In merito alla situazione catastale, precedentemente alla data di rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria N.539/C del 11/09/2000, risulta che in data 08/01/1992 viene presentato il primo accatastamento con Tipo Mappale n. 2737.1/1992 recante il posizionamento del fabbricato sul terreno di proprietà e con la individuazione di alcuni subalterni successivamente modificati anche per la esecuzioni di ulteriori opere abusive poi condonate con la stessa Concessione a Sanatoria.

3) Atti successivi alla Concessione Edilizia a Sanatoria ed inerenti la CILA (comunicazione di inizio dei lavori), ai sensi dell'art.6 del DPR 380/2001, e la DIA (denuncia di inizio lavori) ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001.

- Facendo seguito alle ulteriori documentazioni reperite presso l'archivio del Comune ed inerenti il fabbricato in oggetto risulta che in data 27/03/2014, prot. 45144, è stata presentata al Comune di Latina una CILA (comunicazione di inizio dei lavori), ai sensi dell'art.6 del DPR 380/2001, da parte della sig.ra **** Omissis ****, in qualità di Amministratore pro-tempore della Società **** Omissis ****, per la esecuzione di opere di straordinaria manutenzione all'interno del locale ad uso artigianale, con elaborati tecnici a firma del tecnico incaricato dalla proprietà, in qualità di tecnico asseverante dei lavori.

Con detta comunicazione si intendeva eseguire dei lavori all'interno del locale adibito ad Officina con destinazione artigianale con delle esili separazioni costituite da pannelli di lamiera di spessore circa 5 cm. e con altezza da terra di circa ml. 2,50, senza copertura, e della superficie di circa 500,00 mq. da destinare a locali annessi all'attività artigianale esistente e comunque comunicanti con l'ambiente lavorativo esistente che risulta di conseguenza pari a circa mq.1.105,00;

Oltre a tale intervento si apportano altresì piccole modifiche interne al locale Mensa integrando lo stesso con n.2 W.C. e un vano caldaia, senza alterare la destinazione artigianale del fabbricato.

A seguito dell'avvenuta esecuzione di dette opere in data 06/05/2014, prot.62233, la sig.ra **** Omissis **** in qualità di amministratore pro-tempore della società **** Omissis ****, e il tecnico incaricato dalla proprietà in qualità di D.LL., Comunicano la Fine dei Lavori degli interventi edilizi eseguiti alla data del 28/04/2014.

- Ulteriori lavori vengono eseguiti all'interno del fabbricato in oggetto a seguito della presentazione al Comune di Latina della DIA in data 26/06/2014, prot.89068 del 26/06/2014, da parte della sig.ra **** Omissis ****, in qualità di Legale Rappresentante della Società **** Omissis ****, per la esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistenti in "Spostamento superfici per destinazioni d'uso", all'interno della costruzione ad uso artigianale-commerciale, con elaborati tecnici a firma del tecnico incaricato dalla proprietà, in qualità di tecnico asseverante dei lavori e D.LL..

Con detta comunicazione si intendeva eseguire dei lavori all'interno della costruzione ad uso artigianale-commerciale ed in particolare tali lavori consistevano nel "sostanziale spostamento di porzione commerciale attualmente allocata al piano terra sul lato sinistro del manufatto destinato alla rivendita di ricambi con porzione di superfici destinate ad uso ufficio allocati al piano primo sul fronte principale", così come da elaborato tecnico in allegato.

A seguito di tale comunicazione non sono stati rinvenute all'interno del fascicolo fornito dall'archivista ulteriori documentazioni attinenti tale procedimento.

Non essendoci stata una determinazione sul procedimento da parte del Comune se non una semplice archiviazione dello stesso, il sottoscritto ha ritenuto di esprimere un parere in merito alla fattibilità di tale intervento tenuto conto che trattasi non di un mero cambio di destinazione da uffici ad attività commerciale (categorie stessa specie) ma invece di un cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale (categorie diverse) non compatibile con le norme urbanistiche di riferimento in zona artigianale ed in contrasto con quanto riportato nell'atto d'obbligo del 23/12/1981, sottoscritto dal sig. **** Omissis **** nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società **** Omissis ****, che risulta ancora vincolante ai fini edificatori e della destinazione d'uso ad attività artigianale della costruzione stessa e dell'asservimento del terreno a servizio della costruzione.

Invero è che la cosiddetta destinazione d'uso ad uffici altro non è che una porzione dell'attività artigianale in essere all'interno della costruzione che è propria di un insediamento artigianale dove oltre ai locali adibiti alla lavorazione ci sono anche dei locali attinenti l'attività quali sono: servizi igienici, uffici, mensa, esposizione dei prodotti lavorati, alloggio del custode.

Per tali motivi il sottoscritto nel redigere la presente perizia non ha tenuto conto di quanto asserito nella DIA di

cui sopra e dei lavori eseguiti a tale scopo considerando gli stessi eseguiti in difformità delle norme urbanistiche di riferimento.

Per tali opere, così come successivamente meglio relazionato, dovrà essere presentata idonea istanza al Comune tesa al ripristino dello stato ante operam della costruzione con il ripristino delle destinazioni d'uso così come riportate nella concessione edilizia in sanatoria N.539/C/2000 del 11/09/2000.

N.B. A seguito di quanto richiesto con l'accesso agli atti del 05/07/2024 il sottoscritto C.T.U. esaminato il fascicolo edilizio nel quale venivano raggruppati i procedimenti sopra descritti a carico di **** Omissis ****, e della società **** Omissis ****, così come esibito dall'archivista addetto a tale mansione, non ha rinvenuto ulteriori istanze presentate per la costruzione in oggetto.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla stima dei beni, ai soli fini della conformità urbanistica della costruzione, anche sulla scorta della documentazione presente in Atti di archivio del Comune e così come succintamente descritta in parte nella presente.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI CON ACCERTAMENTO DIFFORMITA'

A seguito dei sopralluoghi eseguiti all'interno dell'area oggetto di esecuzione immobiliare distinta in catasto al Foglio n. 133, mappali nn. 72, 73, 263 e 264, ed a seguito del confronto eseguito tra quanto autorizzato dal Comune di Latina e quanto rilevato nel corso degli accertamenti tecnici eseguiti in loco, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive e che in merito alle quali relaziona quanto segue:

ACCESSI E RECINZIONI AREA DI PERTINENZA

- L'accesso principale alla costruzione, eseguita all'interno dell'area di proprietà dell'attuale società **** Omissis ****, avviene dalla Via Piave tramite un cancello di ampie dimensioni posto lungo una recinzione che costeggia la stessa via.

Da un raffronto tra le aree poste in esecuzione costituite dai mappali n. 72, 73, 263 e 264 e quanto risultante dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto risulta che tale cancellata e di conseguenza l'area servita dalla stessa, che si estende per tutta la lunghezza del lotto, in senso ortogonale alla Via Piave, è posta interamente sull'area adiacente alla proprietà in oggetto non oggetto di causa e quindi è da considerarsi non più idonea per l'accesso al fabbricato medesimo.

E' da precisare che al momento non esiste un confine fisico tra le due proprietà in questione e che detta delimitazione dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario all'asta dei beni, mediante la realizzazione di apposita recinzione (vedi allegato grafico in allegato).

Tale situazione si è creata nei tempi passati probabilmente a causa del fatto che le due aree confinanti erano di proprietà dello stesso soggetto, identificabile nella persona del sig. **** Omissis **** e che lo stesso non abbia eseguito la recinzione anche se prevista ed autorizzata con l'originaria Concessione Edilizia.

Anche per tale motivo la mancata esecuzione della recinzione del lotto così come prevista nel progetto assentito con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539/C risulterebbe coerente con tale assunto e detto attuale accesso al lotto di intervento modificato nella sua posizione assentita nel progetto originario nel fronte lato destro dalla Via Piave.

Per tali motivi non avendo rinvenuto nel fascicolo dell'archivio alcuna documentazione che giustificasse e/o che potesse far ritenere utilizzabile tale accesso ed area attinente anche da parte dell'attuale proprietà società **** Omissis ****, si è reso necessario non ricomprendere tra i beni in esecuzione tale accesso e né tantomeno l'area interna allo stesso facente parte di altra particella confinante, così come descritta ed indicata nella planimetria di rilievo;

Per tale motivo si ritiene utile precisare che tale accesso, posto in altra area non oggetto della presente esecuzione, non era previsto neanche nella Concessione originaria n. 115 del 05/06/1982;

Nel progetto allegato a detta Concessione ed in particolare alla TAV.1/A-Planimetria di insieme e zonizzazione viene rappresentata una planimetria riguardante la sistemazione esterna del Lotto di intervento edilizio dove l'accesso principale allo stesso lotto di proprietà era previsto nella parte della recinzione posta a destra del fronte della costruzione con vista dalla Via Piave;

Attualmente esiste un altro accesso al lotto in esame posto pressochè nella medesima posizione di quello assentito con la Concessione originaria ma delle dimensioni inferiori e di fattezze tali da non essere considerato quale accesso principale al fabbricato in oggetto e attualmente non idoneo per un agevole percorribilità anche di mezzi pesanti;

In particolare il cancello esistente sul lato della recinzione in oggetto risulta delle dimensioni di circa ml. 3 e l'area di accesso dalla Via Piave parzialmente pavimentata e delimitata da un ciglio stradale di altezza cm.15, non in piano con la Via Piave;

come succintamente descritto tale accesso non risulta attualmente percorribile con mezzi senza prima apportare modifiche allo stato attuale dei luoghi;

Si rimarca l'attenzione a tale aspetto della problematica scaturita a seguito dei sopralluoghi effettuati in sito in quanto per l'eventuale riproposizione dell'intervento edilizio di cui alla Concessione Edilizia N. 115 del 05/06/1982 riguardante il possibile accesso dalla Via Piave è necessario richiedere al Comune di Latina una apposita autorizzazione per il passo carrabile da ottenersi anche a seguito del rilascio dei necessari nulla osta positivi da parte degli Enti competenti (Provincia di Latina – Consorzio di Bonifica) poiché trattasi di accesso dalla S.S.148 ora Via Piave e occupazione della fascia frangivento ad essa adiacente.

- Altra difformità esecutiva rispetto a quanto assentito con la Concessione Edilizia originaria riguarda l'avvenuta realizzazione della recinzione posta sul lato ovest del lotto in oggetto che è stata realizzata non a confine ma ad una distanza di circa m.5,00 dall'altrui proprietà;

In tale modo si è creata una sorta di viabilità interna di Zona (denominata Via Sangro) di larghezza di circa m.5,00 che serve sia il lotto in oggetto anche mediante un accesso posto nella zona a valle della Via Piave (vedi grafico in allegato) e sia un altro lotto di altra proprietà.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti ufficiali che giustificassero tale realizzazione e né risulta un frazionamento catastale che delimiti detta porzione del lotto in esecuzione.

Stante ormai la realizzazione di tale stradello avvenuta sin dall'anno 1990, come mostrano le foto allegate alla domanda di condono edilizio, e di fatto la sua utilizzazione senza alcun apparente limite anche da altri soggetti estranei alla presente procedura esecutiva, che non sono emersi durante l'accesso agli atti eventuali atti stipulati con il Comune in merito all'eventuale cessione dell'area relativa, il sottoscritto ritiene di dover far riferimento ai fini del trasferimento del bene alla documentazione catastale che comprende tale superficie nelle particelle in pignoramento.

- Come accennato precedentemente da detto stradello si accede nell'area delimitata dall'attuale recinzione tramite un cancello delle dimensioni di circa ml. 2 posto nella parte a valle della proprietà in oggetto che costituisce attualmente secondo accesso al lotto in oggetto;

Stante la non possibilità di accesso dalla Via Piave, per le ragioni descritte precedentemente, si ritiene che per un celere ed idoneo utilizzo di detto accesso anche per mezzi di una certa consistenza, l'aggiudicatario all'asta dei beni, munito di apposita autorizzazione da parte del Comune di Latina, potrà eseguire ulteriori opere in ampliamento e modifica del passo carrabile in questione rendendo lo stesso idoneo per gli usi consentiti.

OPERE EDILIZIE CHE INSISTONO SULL'AREA DI PERTINENZA

- Altra situazione di fatto che si è riscontrata è costituita dall'avvenuta realizzazione sul lotto di proprietà originario di una cabina ENEL, individuata in catasto con il mappale n. 445, posta nella zona in questione dalla quale si accede tramite un cancello di modeste dimensioni e privo di recinzioni all'interno dell'area in oggetto.

- Oltre a quanto sopra relazionato con riguardo alle varie situazioni riscontrate nel perimetro esterno del lotto in esecuzione il sottoscritto ritiene opportuno riportare di seguito ulteriori precisazioni riguardanti opere e manufatti posti all'interno del lotto in esecuzione ed in particolare:

- tombinamento di una canaletta di irrigazione di proprietà del Consorzio della Bonifica di Latina;

- Realizzazione di un manufatto posto in parte nella proprietà in oggetto ed in parte nella proprietà del confinante particella 180, rappresentato da un capannone costituito da struttura metallica retrattile con scorrimento su binari realizzati su pavimentazione e copertura in telo.

Per quanto attiene l'avvenuto tombinamento della canaletta, individuabile catastalmente all'interno della proprietà in oggetto e posta tra il mappale 72 e 73 e tra il mappale 263 e 264, già rappresentati nella Concessione Edilizia originaria, il sottoscritto, eseguite alcune ricerche inerenti la possibile sdemanializzazione di detta canaletta, così come rappresentata nelle mappe catastali, non ha potuto reperire eventuali atti attinenti, e non presenti nel fascicolo edilizio in fase di accesso agli atti.

Si tende a precisare che il sottoscritto, non avendo riscontrato in loco precisi termini che delimitino detta canaletta attualmente tombinata, ai fini del proprio posizionamento anche relativamente al fabbricato ed in particolare alla scala esterna posta sul lato est, si è basato sugli stralci di mappa catastale, e che per una più corretta individuazione del posizionamento della canaletta e del fabbricato si ritiene possa essere necessario

un rilievo topografico con strumentazione topografica (tacheometro) con ausilio di tecnici specializzati, specificando che tali accertamenti sono stati svolti ai fini di accertare se la costruzione della scala è avvenuta su area di proprietà che in tale posizione risulterebbe adiacente alla canaletta.

Si precisa altresì che la costruzione di tale scala esterna, abusivamente eseguita, ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000 si ritiene rilasciata nel presupposto che tali opere siano state eseguite su area di proprietà del richiedente.

Si riporta comunque che tale canaletta, così come rappresentata in Catasto, è interposta tra le particelle 72 e 73 e tra le particelle 263 e 264, ed allo stato di fatto utilizzata, e che il perdurare di tale utilizzo possa produrre obblighi nei confronti del Consorzio di bonifica o demanio del pagamento dei dovuti canoni al momento non quantizzabili.

Infine con riguardo al manufatto ricadente in parte sul terreno di pertinenza del fabbricato posto in esecuzione ed in parte su particella confinante n. 180, il sottoscritto, eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli archivi del Comune di Latina e stante il non ritrovamento di atti tesi ad accertare eventuali autorizzazioni rilasciate dal Comune per detto manufatto nonostante la richiesta di accesso agli atti operata dallo stesso, ritiene di escludere tale manufatto tra i beni in esecuzione in quanto eseguito in contrasto con la normativa urbanistica attualmente vigente; in merito alla legittimità edilizia, le opere eseguite in accordo con la proprietà adiacente costituite dal manufatto sopra riportato, e della struttura adiacente a tenda, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario all'asta dei beni stessi e così come in seguito forfettariamente quantizzate.

- Oltre a quanto sopra, in merito all'area di pertinenza, il sottoscritto dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie di inquadramento allegate alla Concessione Edilizia n. 115 del 05/06/1982 e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, ha riscontrato la non corrispondenza del lotto in esecuzione così come definito nel progetto originario con lo stato di fatto.

In particolare si specifica che il lotto originario di progetto comprendeva anche un area appartenente alla particella 180, foglio limitrofo, di proprietà all'epoca dello stesso richiedente dell'autorizzazione edilizia, così come rappresentato nella documentazione integrativa all'istanza stessa.

Tale situazione che costituiva il lotto di intervento non viene riportata nella stesura dell'atto concessorio il quale identifica le sole particelle in esecuzione, le stesse particelle riportate nell'atto d'obbligo, con incongruenza tra quanto invece riportato nel progetto allegato alla stessa.

Per quanto sopra, la distanza tra il fabbricato ed il confine di intervento riportata nel progetto è pari a ml. 15 mentre attualmente la distanza tra il fabbricato ed il limite di proprietà così come anche riportato al Catasto risulta pari a circa ml. 8.

Per tali motivi, si ritiene che per il posizionamento della recinzione lato est della costruzione si debba procedere ad apposita richiesta autorizzativa al Comune per l'osservanza delle norme tecniche previste, e che il sottoscritto, sulla base anche della sola documentazione reperita in fase di accesso agli atti, non può esprimersi in merito alle eventuali determinazioni e provvedimenti del Comune.

ALTRE OPERE IN DIFFORMITA' RELATIVE AL FABBRICATO

In merito al fabbricato oggetto di pignoramento, dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi e quanto autorizzato dal Comune di Latina con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000, il sottoscritto ha potuto riscontrare delle difformità costruttive oltre a quelle già relazionate ampiamente in precedenza.

In particolare si riportano succintamente di seguito le ulteriori difformità edilizie riscontrate in fase di sopralluogo:

- esecuzione di opere interne consistenti nella rimozione e realizzazioni di tramezzature, queste realizzate sia in muratura che in pannelli in lamiera ancorati a terra o in alluminio e vetro, che hanno portato ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni posti sia al piano terra che al piano primo;
- la porzione del balcone lato est piano primo risulta leggermente inferiore rispetto a quanto rappresentato in progetto;
- realizzazione di una superficie a soppalco posta internamente nel lato est del fabbricato nell'ambiente officina con annessa scala (questa da rimuovere con ripristino dello stato dei luoghi con destinazione artigianale);
- Ampliamento di una porzione posta al piano terra nell'ambiente con destinazione d'uso commerciale posto sul lato nord fronte via Piave (questa da rimuovere con ripristino ad area di pertinenza);
- realizzazione di una scala posta nell'ambiente destinato a spogliatoio al piano terra, non rappresentata nelle

planimetrie di progetto (questa si ritiene da rimuovere con ripristino dello stato dei luoghi);

- mancata rappresentazione nelle planimetrie di progetto di alcune finestre principalmente poste al piano primo con affaccio interno sulla superficie del piano terra.

A seguito di quanto si è potuto accertare nel corso dell'esame della documentazione che si è potuto reperire durante l'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Latina, alla luce di quanto emerso dai sopralluoghi tecnici eseguiti in sito, stante le difformità edilizie riscontrate, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa, il sottoscritto ritiene che l'aggiudicatario all'asta del bene debba procedere al deposito di apposite istanze al Comune di Latina ed al pagamento delle somme a titolo di sanzione pecuniaria relative al tipo di procedimento richiesto, per aver realizzato le suddette opere in assenza di specifica autorizzazione e/o comunicazione, con le opportune verifiche amministrative da parte dell'ufficio tecnico in merito alle opportune sanzioni e determinazioni, con rappresentazione dello stato attuale del bene per quanto attiene le opere interne e la diversa distribuzione degli spazi interni, al diverso posizionamento della recinzione perimetrale e degli accessi oltre a quanto già precedentemente relazionato, con la rimozione della superficie eseguita in ampliamento al piano terra, della superficie interna a soppalco, rimozione della scala posta nell'ambiente spogliatoio al piano terra e della porzione del fabbricato ricadente in parte nel lotto di pertinenza posto al lato sud, oltre al ripristino delle destinazioni d'uso degli ambienti interni così come autorizzate con la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000.

Si riporta inoltre che durante il corso dell'accesso agli atti è stato possibile accertare una richiesta di agibilità del 12/09/2000, agli atti del Comune presente solamente la domanda e priva di allegati e relazioni tecniche, la quale non risulta rilasciata dal Comune e che in considerazione delle difformità edilizie riscontrate si ritiene necessaria inoltre la messa a norma di tutti gli impianti a servizio dell'immobile con la relativa dichiarazione di conformità ed eventuale verifica delle strutture eseguite abusivamente anche in merito alla esecuzione della scala interna ambiente spogliatoio da parte di tecnico strutturista, anche ai fini dell'agibilità.

Ai soli fini della stima dell'immobile da porre all'asta, si ritiene di quantizzare forfettariamente i costi relativi alla predisposizione degli atti tecnici occorrenti per presentare apposita istanza al comune di Latina (C.I.L.A. o S.C.I.A. a Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001) pari a circa €. 13.000,00, la sanzione che il sottoscritto quantizza forfettariamente in circa €. 2.000,00 salvo conguaglio, i costi relativi alla esecuzione dei lavori edili di ripristino e rimozione delle opere eseguite in difformità in circa €. 23.000,00.

Per quanto sopra relazionato, il sottoscritto ritiene di stimare sommariamente i costi, sanzioni e le spese occorrenti da sopportare dall'aggiudicatario all'asta del bene ai fini della legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione in €. 38.000,00.

Si fa presente che di tale spesa si è ritenuto di tenerne conto nella determinazione finale del valore di stima dell'immobile stesso.

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.

Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti effettuati nel corso dei sopralluoghi in sito, non ha potuto redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso gli uffici della Regione Lazio in quanto non è stato possibile acquisire il libretto di manutenzione degli impianti annessi al fabbricato comprensivo dei

relativi allegati e certificazioni in quanto vigente l'obbligo di allegare la stessa documentazione ai fini della validità dell'attestato oltre ad un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto sopra si ritiene necessario provvedere alla redazione del libretto dell'impianto ed alla manutenzione dello stesso nel rispetto della normativa vigente e si ritiene necessario inoltre la messa a norma degli impianti a servizio dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto in merito alla formazione del lotto di vendita ha proceduto all'esame dello stato di fatto in cui si trova attualmente il fabbricato così come emerso nel corso dei sopralluoghi ed all'analisi dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune.

Così come meglio già riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, il fabbricato è stato autorizzato interamente con Concessione Edilizia n. 115 del 05/06/1982, rilasciata per la costruzione di un capannone per officina riparazione automezzi, e successiva concessione Edilizia in Sanatoria n. 539/C del 11/09/2000, rilasciata per ampliamento dello stesso fabbricato ad uso artigianale e parziale cambio di destinazione d'uso a commerciale.

Dall'analisi dei titoli edilizi si ritiene che gli stessi siano stati rilasciati per tutto il fabbricato considerato quindi unico e nella sua interezza e non diviso in più unità, anche in considerazione dell'esistenza di un atto d'obbligo del 23/12/1981, registrato a Latina il 25/01/1982, a favore del Comune ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n. 115 del 05/06/1982, con il quale viene vincolato permanentemente il terreno a servizio della costruzione, obbligandosi al rispetto della destinazione d'uso riportata nel progetto allegato alla Concessione Edilizia, intendendo il terreno asservito permanentemente alla costruzione e non è nè trasferibile, nè frazionabile, nè alienabile disgiuntamente dalla costruzione.

Le successive pratiche presentate per opere interne quali C.I.L.A. prot. 45144 del 27/03/2014 e D.I.A. prot. 89068 del 26/06/2014, così come si evince dall'analisi delle relative relazioni tecniche, vengono presentate per separare superfici interne senza modifica dell'unità immobiliare esistente con delimitazione degli spazi e spostamento di porzioni con relative destinazioni d'uso e per le quali si ritiene non abbiano portato a dei veri frazionamenti dell'unità immobiliare originaria.

Anche le successive variazioni catastali che hanno portato alla costituzione degli attuali subalterni, in parte con stessa destinazione d'uso, si ritiene abbiano portato alla sola identificazione di porzioni del fabbricato in quanto si mette in evidenza che i subalterni attuali rappresentano allo stato di fatto solo parte dell'edificio con ambienti interni e non costituiscono immobili autonomi in quanto comunicanti tra loro ed in parte delimitati da pannelli non a tutta altezza e condividono parte degli impianti annessi alla costruzione (vedi paragrafo dati catastali).

Parte degli ambienti identificati con un proprio subalterno, e posti al piano terra e primo, rappresentano in realtà servizi, uffici o alloggio aziendale annessi alla destinazione d'uso artigianale del fabbricato così come autorizzato dal Comune di Latina.

Il sottoscritto ritiene di formare un unico lotto di vendita in quanto il fabbricato assentito in origine risulta con destinazione d'uso artigianale, e solo in seguito in forza di Concessione a Sanatoria una porzione dello stesso viene modificata in commerciale, rimanendo inalterata la destinazione d'uso dell'area circostante.

Si fa presente che la Concessione a Sanatoria rilasciata per il cambio di destinazione d'uso in commerciale afferisce la sola parte del fabbricato e non modifica la destinazione d'uso delle aree circostante che rimane artigianale così come previsto nelle norme urbanistiche vigenti nella zona.

Alla luce di quanto sopra riportato, considerata la natura edilizia della costruzione, ritenuto che i subalterni attuali individuano porzioni del fabbricato e che gli stessi non possano essere trasferiti singolarmente in considerazione delle caratteristiche costruttive e nel rispetto dell'atto d'obbligo stipulato con il Comune, accertato lo stato di fatto in cui si trova attualmente l'immobile e che gli ambienti interni della costruzione risultano internamente comunicanti tra loro, e in considerazione di quanto precedentemente riportato in merito alla normativa urbanistica, ritenuto che oltre a quanto sopra possa considerarsi più appetibile sul

mercato un fabbricato contenente ambienti destinati all'attività artigianale con annessi uffici e servizi oltre che ad ambienti commerciali, il sottoscritto ha ritenuto di costituire un unico lotto di vendita, così come anche precedentemente pervenuto alla parte eseguita con atto notarile di compravendita, di seguito così individuato:

- Fabbricato ad uso artigianale e commerciale sito in Latina, via Piave n. 75, piano terra e primo, attualmente distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 133, part. 72, sub. 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre a beni comuni non censibili, ricadente su terreno di pertinenza distinto presso il N.C.T. di Latina al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264, proprietà 1/1.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - via Piave n. 75

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico Bene 1, è ubicato nel comune di Latina (LT) in via Piave n. 75, all'interno della zona P.P.E. F2 Piave, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Latina; Il bene in pignoramento è costituito da un fabbricato con destinazione artigianale e commerciale che si sviluppa in parte su n. 2 piani (P.T. e P.1) attualmente costituito presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 133, part. 72, sub. 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre a beni comuni non censibili, e ricadente su terreno di pertinenza distinto presso il N.C.T. di Latina al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264. La quota di proprietà, relativa al bene sopra riportato, posta in esecuzione ed oggetto di trasferimento, è pari a 1/1. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Latina, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive ed ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 72, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 10, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 18, Zc. 2, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 264, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 72, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 2.295.800,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici artigianale, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un minore numero di transazioni.

Stante le caratteristiche proprie del fabbricato si ritiene più opportuno non basarsi su di un unico criterio di stima del valore di mercato, ma anche facendo riferimento al metodo di stima del valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di capannoni industriali/artigianali, considerati in condizioni normali, al quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluripara metrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del

valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Per quanto sopra descritto e per le motivazioni su evidenziate, al fine di determinare un valore di mercato il più possibile corretto ed attendibile, di seguito il sottoscritto procederà ad effettuare due distinte analisi di stima, che tengano conto della diversità delle metodologie utilizzate per la determinazione dei relativi valori, ed infine procedere all'individuazione del valore di mercato, corrispondente alla media dei due valori di stima predette, che costituirà il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

A) - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il metodo cosiddetto "comparativo" consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile stesso; il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area o di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni o valutazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Il valore di stima (Vs), eseguito con il metodo sintetico, basato sull'analogia di prezzi con altri immobili di analoghe caratteristiche, è dato da:

$$Vs = Pu \times Sc$$

Dove Pu è il prezzo unitario e Sc è la superficie complessiva dell'immobile.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Latina e ricadenti nella zona C2- "Semicentrale/VIE EZIO, MILAZZO, CESARE, ROMAGNOLI, PIAVE, KENNEDY, ZANI, AGORA".

Nel caso di specie il fabbricato oggetto di stima presenta per la gran parte superfici con destinazione d'uso artigianale, costituite da ambienti destinati ad officina al piano terra ed annessi alla stessa attività ambienti uffici, servizi ed alloggio aziendale al piano primo, e presenta una porzione posta a nord, fronte via Piave, con destinazione commerciale.

Per quanto sopra il sottoscritto ha proceduto quindi all'esame dei dati riportati dall'O.M.I. nella zona in cui ricade il fabbricato così come precedentemente riportato, dai quali si sono riscontrati i seguenti valori:

- destinazione produttiva, tipologia laboratori, con stato di conservazione normale un valore pari ad un minimo di 415,00 €/mq. ed un massimo di 630,00 €/mq.;
- destinazione commerciale, con stato di conservazione normale un valore pari ad un minimo di 800,00 €/mq. ed un massimo di 1.150,00 €/mq..

Per quanto sopra, anche a seguito dell'esame dei prezzi rilevati da altre agenzie immobiliari e dalla consultazione di riviste immobiliari, si è riscontrato un valore al mq. della superficie con destinazione commerciale maggiore rispetto a quella artigianale.

Ai fini del puro calcolo matematico per la determinazione della superficie convenzionale di tutto il fabbricato da moltiplicare successivamente per il valore unitario espresso al mq., ritenuto che le superfici principali che determinano principalmente le caratteristiche del fabbricato siano

rappresentate dagli ambienti ad uso artigianale posti al piano terra costituiti da officine per la lavorazione e che il terreno di pertinenza del fabbricato nasce con stessa destinazione artigianale, si è ritenuto di assegnare alle superfici con destinazione d'uso artigianale poste al piano terra un coefficiente pari a 1, quale valore di riferimento, ed in base alle caratteristiche rilevate e dei dati presi in esame ai fini della stima di assegnare un corrispondente coefficiente pari a 0,8 per le altre superfici con destinazione artigianale relative ad ambienti annessi all'attività principale, e un coefficiente pari a 1,5 alle superfici con destinazione d'uso commerciale, oltre alle altre superfici accessorie.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, la corte di pertinenza del fabbricato, la zona in cui ricade, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 620/mq.

Per il calcolo della superficie convenzionale si rimanda al paragrafo "consistenza immobiliare" della presente perizia estimativa.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 3.560,94 mq (sup. conv.) x €/mq 620,00 (valore unitario) = € 2.207.782,80.

Secondo il metodo di stima analitica adottato il valore del fabbricato è pari a € 2.207.782,80.

B) - STIMA ANALITICA

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

Nella fattispecie, l'approccio del costo consente di determinare il valore di un bene, in quanto producibile o riproducibile, come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al così detto principio di sostituzione: "nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un area edificabile e ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili".

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo alla sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio del permesso a costruire, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera, e la eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia sono:

- L'area edificabile, cui corrisponde il costo del terreno;
- Le opere edili, alle quali corrisponde il costo di costruzione comprendente la manodopera, i materiali e noli, le spese generali;
- Le attività indirette quali la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, studi di fattibilità;
- Gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento;
- L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto;
- La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

COSTO DI RIPRODUZIONE

Si tratta di ipotizzare una operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP - D$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile

Ca il costo di acquisto dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto

CC costo di costruzione

OF oneri finanziari

Up utili promotore/imprenditore

D deprezzamento per deterioramento

Nel presente processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

- Costo di acquisto dell'area

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area, ai fine dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato e per determinare il più probabile valore di mercato, viene acquisito in forma sommaria anche attraverso l'individuazione del rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

A seguito dell'esame dei valori medi delle aree edificabili riscontrati a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., assegnato all'area di pertinenza un valore di €. 50,00 al mq.

$$€. 50,00 \times 7.477 \text{ mq} = 373.850,00 \text{ €}$$

Oneri di acquisto dell'area

L'acquisto è gravato da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto riguarda gli oneri fiscali, si ritiene che le spese inerenti le imposte di registro, l'imposta ipotecaria, catastale, e notarili sul valore dell'area saranno di circa il 15% del valore dell'area stessa.

$$€. 373.850,00 \times 15\% = €. 56.077,50.$$

Quindi il costo totale di acquisto dell'area è pari a: €. 373.850,00 + €. 56.077,50 = €. 429.927,50

- Costi di costruzione

Tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Il complesso industriale oggetto della presente perizia, come già descritto precedentemente, è composto da diversi edifici con varia destinazione e caratteristiche e metodologie costruttive, e gran parte del lotto di pertinenza è costituito da parcheggi, spazi di manovra, aree destinate a verde.

Il costo tecnico di costruzione sarà quindi dato dalla somma del costo di costruzione delle Superfici Coperte e delle sistemazioni delle Superfici Esterne.

Costo di riproduzione delle Superfici Coperte

Come detto, in base alle diverse tipologie costruttive ed ai criteri con i quali sono stati realizzati, dalla struttura alle finiture, gli immobili saranno divisi in quattro sostanziali tipologie in modo da poter dare il giusto valore ad ogni edificio.

Il costo al mq sarà comprensivo di tutti gli interventi costruttivi necessari al raggiungimento dell'opera finita:

- scavi, fondazioni, vespai, massetti
- strutture in elevazioni
- tamponamento
- tramezzi
- opere di protezione
- fognature

- intonaci e rivestimenti
- pavimentazioni
- infissi
- lavori in materiali metallici
- impianto idrico
- impianto elettrico

Il fabbricato come relazionato nella presente perizia estimativa è costituito da n. 2 piani fuori terra e presenta una destinazione d'uso artigianale ed in parte commerciale.

Alla luce delle caratteristiche del fabbricato e degli ambienti interni che lo costituiscono, si è ritenuto opportuno determinare un costo di riproduzione unitario per le superfici dell'immobile che presentano caratteristiche costruttive simili, per cui:

- relativamente alla superficie artigianale posta al piano terra con presenza di officine per la lavorazione è stato calcolato intorno ad €. 750,00, quindi: $1754,70 \text{ mq.} \times \text{€} 750,00 = \text{€} 1.316.025,00$.

- relativamente alla superficie artigianale restante costituita da uffici, servizi ed alloggio aziendale annessi alla attività, e relativamente alla superficie con destinazione commerciale, è stato calcolato intorno ad €. 580,00, quindi: $1.101,30 \text{ mq.} \times \text{€} 580,00 = \text{€} 638.754,00$

Per quanto sopra, il costo di riproduzione delle superfici coperte risulta pari a:

$\text{€} 1.316.025,00 + \text{€} 638.754,00 = \text{€} 1.954.779,00$

Costo di sistemazione delle superfici esterne

I costi di sistemazione delle superfici esterne si riferiscono alle spese indispensabili per la realizzazione dei parcheggi ed annessi spazi di manovra, rete fognante, illuminazione, recinzioni perimetrali, aree verdi.

Detto ciò il costo di riproduzione a nuovo delle superfici esterne sopra descritte è pari a 40,00 € al mq.

$40,00 \text{ €} \times 5.067,00 \text{ mq} = \text{€} 202.680,00$.

E quindi per un totale del costo tecnico di costruzione pari a $\text{€} 1.954.779,00 + \text{€} 202.680,00 = \text{€} 2.157.459,00$.

- Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono definiti ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., secondo le tabelle parametriche vigenti al Comune, e costo di costruzione, che nel caso in esame, poiché trattasi di attività produttiva, possono essere quantizzati in un importo pari a circa €. 80.000,00.

- Onorari professionali

Gli onorari professionali comprendono tutti i compensi dovuti a tutte le figure professionali coinvolte nell'attività di edilizia: studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, sicurezza, direzione dei lavori, collaudo, etc...

L'entità di questi onorari viene calcolata consultando le tariffe professionali.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari a circa il 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Gli onorari e spese professionali per gli interventi edilizi sopra descritti si assumono forfettariamente in un importo pari a circa:

$\text{€} 2.157.459,00 \times 10\% = \text{€} 215.745,90$.

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi

I costi di allacciamento ai pubblici servizi si riferiscono alla spesa dei gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica.

Tali costi si assumono complessivamente pari al 2% del costo tecnico di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

$(2.157.459,00 \text{ €} + 80.000,00 \text{ €}) \times 2\% = 44.749,18 \text{ €}$.

- Spese di commercializzazione

Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore

risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, degli onorari professionali e dei costi di allacciamenti sopra determinati. Avremo pertanto un costo pari a circa:

(€. 2.157.459,00 + €. 80.000,00 + €. 215.745,90 + €. 44.749,18) x 1% = €. 24.979,54.

RIASSUNTO dei COSTI di RIPRODUZIONE dell'intero fabbricato

Costo di acquisto dell'area	€. 429.927,50
Costo tecnico di costruzione	€. 2.157.459,00
Oneri di urbanizzazione	€. 80.000,00
Onorari professionali	€. 215.745,90
Costi allacciamento pubblici servizi	€. 44.749,18
Spese di commercializzazione	€. 24.979,54
Costo totale di riproduzione	€. 2.952.861,12

- Utile del promotore/imprenditore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 8%, e quindi pari a circa €. 2.952.861,12 x 8% = €. 236.228,88

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE €. 2.952.861,12 + €. 236.228,88 = €. 3.189.090,00.

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

Nel procedimento di stima adottato, per il raggiungimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore del costo di riproduzione a nuovo, è indispensabile apportare a questo valore delle eventuali detrazioni date dal fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse rispetto l'edificio appena realizzato. L'edificio, infatti, durante la sua vita, subisce un abbassamento del valore economico che è dato dalla differenza del valore di mercato di uno nuovo e di un bene in un momento successivo della sua vita utile. Per ottenere il valore attuale dell'immobile bisogna quindi dedurre a tutti i costi a nuovo il deprezzamento subito per effetto dell'uso, e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

- Deprezzamento per vetustà

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può essere calcolata con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo
 $Crip = Cd\% \times Crip$

La vita utile del fabbricato sarà assunto pari a 100. Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato realizzato circa nel 1984, e risulta quindi avere anni 40, per cui:

$$D = (0,40 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 0,112$$

Che arrotondato fornisce i seguenti valori: D = 11% Cd = 89%

Il coefficiente riduttivo riferito al deprezzamento per vetustà sarà quindi assunto pari a 0,89.

- Deprezzamento per obsolescenza tecnologica

Il deprezzamento per obsolescenza tecnologica si riferisce allo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile.

Il fabbricato presenta globalmente un normale stato di conservazione, ma in particolare necessiterebbe di interventi di manutenzione o migliorie anche in considerazione dello stato di utilizzo.

Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,90 per l'intero fabbricato.

- Deprezzamento per obsolescenza funzionale

Tale deprezzamento scaturisce dall'analisi dell'ubicazione e dalla possibilità di usufruire dell'immobile stesso.

Come relazionato nella presente perizia tecnica, il fabbricato, ubicato nell'area artigianale di P.R.G. , presenta delle difformità edilizie in merito agli accessi principali all'area di pertinenza dello stesso presentando delle criticità.

Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,85.

CALCOLO FINALE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE STIMA ANALITICA

Il metodo di stima adottato ci permette, come detto, all'assegnazione del valore del fabbricato sommando il costo dell'area e l'utile del promotore, come calcolati, al costo di riproduzione degli immobili moltiplicato per i coefficienti di deprezzamento.

$429.927,50 \text{ €} + \text{€} . 236.228,88 + (2.522.933,62 \text{ €} \times 0,89 \times 0,90 \times 0,85) = \text{€} . 2.383.895,73.$

DETERMINAZIONE FINALE VALORE FABBRICATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di pignoramento, e così come precedentemente riportato, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire due distinte procedure di stima adottando due criteri di cui uno relativo alla stima sintetica comparativa ed uno alla stima analitica.

Così come precedentemente relazionato, si procede ad eseguire la media dei due valori al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene:

$(\text{€} . 2.207.782,80 + \text{€} . 2.383.895,73) / 2 = 4.591.67853 / 2 = \text{€} . 2.295.839,26$ che si arrotonda a $\text{€} . 2.295.800,00.$

Da quanto sopra, il valore dell'immobile al mq in rapporto alla superficie convenzionale, così come calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" della presente perizia estimativa, risulta pari a:

$2.295.800,00 / 3.560,94 \text{ mq} = 644,71 \text{ €./mq circa}.$

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato ($\text{€} . 2.295.800,00$) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa $\text{€} . 38.000,00$, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate forfettariamente in $\text{€} . 6.000,00$.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: $\text{€} . 2.295.800,00 - \text{€} . 44.000,00 = \text{€} . 2.251.800,00.$

Per quanto sopra il VALORE ALL'ASTA DELL'IMMOBILE RISULTA PARI A $\text{€} . 2.251.800,00.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Latina (LT) - via Piave n. 75	3560,94 mq	644,71 €/mq	€ 2.295.800,00	100,00%	€ 2.295.800,00
Valore di stima:					€ 2.295.800,00

Valore di stima: € 2.295.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese si ritiene siano necessarie ai fini della legittimità edilizia e relative agli aggiornamenti catastali	44000,00	€

Valore finale di stima: € 2.251.800,00

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 2.295.800,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa €. 38.000,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate forfettariamente in €. 6.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 2.295.800,00 - €. 44.000,00 = €. 2.251.800,00.

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 06/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ricci Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 69844 del 14.06.2007
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 31070 del 17.07.1981
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali

- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie subalterni attuali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie subalterni originari
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie terreni
- ✓ N° 11 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 115 del 05.06.1982
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto d'obbligo del 23.12.1981
- ✓ N° 13 Altri allegati - Concessione Edilizia a Sanatoria n. 539-C del 11.09.2000
- ✓ N° 14 Altri allegati - Richiesta di agibilità
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attività edilizia libera prot. 45144 del 27.03.2014
- ✓ N° 16 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività prot. 89068 del 26.06.2014
- ✓ N° 17 Altri allegati - Istanza di Condonò Edilizio 47-85
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica terreni
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elaborato tecnico- Inquadramento e analisi
- ✓ N° 20 Altri allegati - Elaborato tecnico- Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 21 Altri allegati - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - via Piave n. 75

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico Bene 1, è ubicato nel comune di Latina (LT) in via Piave n. 75, all'interno della zona P.P.E. F2 Piave, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Latina; Il bene in pignoramento è costituito da un fabbricato con destinazione artigianale e commerciale che si sviluppa in parte su n. 2 piani (P.T. e P.1) attualmente costituito presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 133, part. 72, sub. 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre a beni comuni non censibili, e ricadente su terreno di pertinenza distinto presso il N.C.T. di Latina al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264. La quota di proprietà, relativa al bene sopra riportato, posta in esecuzione ed oggetto di trasferimento, è pari a 1/1. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Latina, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive ed ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 72, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 10, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 18, Zc. 2, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 264, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 72, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade su di un terreno di pertinenza distinto in Catasto al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264. Al fine di accertare in quale zona urbanistica del territorio ricade il bene in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire una analisi urbanistica ed in particolare ha proceduto ad acquisire dagli uffici del Comune di Latina il certificato di destinazione urbanistica prot. 215949 del 25/10/2024. Dall'esame dello stesso certificato si è potuto accertare in particolare quanto segue: - Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, ivi incluso il comprensorio "F2 Occidentale (Piave)" destinato ad insediamenti artigianali e piccole industrie; - Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 15/05/1977 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) del citato comprensorio "F2 Occidentale (Piave)"; - Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 159 del 02/06/1989 è stata approvata la variante al sopra citato P.P.E. "F2 Occidentale"; - Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina - al Foglio n° 133 Particelle nn. 72-73-263-264, come risulta nell'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno del P.P.E. "F2 Occidentale (Piave)" con destinazione "Zona Artigianali e Piccole Industrie"; - Che il terreno a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade nella "Individuazione degli Immobili e delle Aree Tipizzati dal Piano Paesistico (art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04)" come "Aree urbanizzate del PTPR"; e che il certificato rilasciato non attiene l'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico, e tutto così come meglio riportato nello stesso certificato allegato alla presente perizia estimativa.

Prezzo base d'asta: € 2.251.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.251.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Piave n. 75		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 72, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 10, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 133, Part. 72, Sub. 18, Zc. 2, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 264, Qualità Seminativo - Fg. 133, Part. 72, Qualità Ente urbano	Superficie	3560,94 mq
Stato conservativo:	Durante il corso dei sopralluoghi effettuate in sito, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile versa in un normale stato di conservazione. In merito agli interventi edilizi realizzati senza autorizzazione e consistenti nella diversa distribuzione interna con modifica anche di alcuni tratti di muratura esistente e realizzazione di nuovi divisori interni, così come meglio relazionato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, si ritiene necessario la verifica e collaudo di parte delle opere eseguite abusivamente ed anche relativamente agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, e verifica degli impianti annessi alla costruzione in conformità alla normativa vigente, ed ai fini dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico Bene 1, è ubicato nel comune di Latina (LT) in via Piave n. 75, all'interno della zona P.P.E. F2 Piave, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Latina; Il bene in pignoramento è costituito da un fabbricato con destinazione artigianale e commerciale che si sviluppa in parte su n. 2 piani (P.T. e P.1) attualmente costituito presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 133, part. 72, sub. 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, oltre a beni comuni non censibili, e ricadente su terreno di pertinenza distinto presso il N.C.T. di Latina al foglio 133, particelle 72, 73, 263 e 264. La quota di proprietà, relativa al bene sopra riportato, posta in esecuzione ed oggetto di trasferimento, è pari a 1/1. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Latina, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive ed ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 03/08/2004
Reg. gen. 23133 - Reg. part. 5733
Quota: 1/1
Importo: € 1.750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Giuseppe Celeste
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 61857
Note: L'iscrizione relativa alla ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento del 03/08/2004, reg. gen. 23133, reg. part. 5733, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 13/12/2013
Reg. gen. 29157 - Reg. part. 2922
Quota: 1/1
Importo: € 343.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 343.220,03
Note: L'iscrizione del 13/12/2013, reg. gen. 29157, reg. part. 2922, grava anche su altri immobili non oggetto della procedura esecutiva.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/10/2015
Reg. gen. 20666 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 346.590,59
Note: L'iscrizione del 16/10/2015, reg. gen. 20666, reg. part. 3080, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 4, 5, 6, 7 e 9 (questi ultimi due originariamente distinti con il sub. 3) parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 13/06/2024
Reg. gen. 15299 - Reg. part. 1759
Quota: 1/1
Importo: € 1.750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Celeste

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 61857

Note: L'iscrizione del 13/06/2024, reg. gen. 15299, reg. part. 1759, ipoteca in rinnovazione relativa alla ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, riferimento iscrizione n. 5733 del 2004, iscrizione successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale-Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Latina il 16/06/2011

Reg. gen. 14810 - Reg. part. 9972

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: LA TRASCRIZIONE relativa alla domanda giudiziale-revoca atti soggetti a trascrizione del 16/06/2011, reg. gen. 14810, reg. part. 9972, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 25/05/2021

Reg. gen. 12847 - Reg. part. 9751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione relativa al verbale di pignoramento immobiliare del 25/05/2021, reg. gen. 12847, reg. part. 9751, risulta registrata sulle porzioni immobiliari distinte al Catasto terreni con le particelle 72, 73, 263, 264, e dei fabbricati distinti con i sub. 3, 4, 5 e 6, parte dei quali subalterni sono stati in seguito soppressi originando altri subalterni attualmente posti in esecuzione.