

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. ingegnere Silvia DI PASTENA, nell'Esecuzione Immobiliare
116/2024 del R.G.E. promossa da:

Omissis

contro

Omissis



INCARICO

La sottoscritta ing.. **Silvia Di Pastena**, con studio a Pontinia (LT) in Via Migliara 50 dx, 267 , PEC **silvia.dipastena@ingpec.eu**, mail: **silviadipastena@gmail.com**, cell. 328.6610708, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in via telematica, in data 20/03/2025, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 11/03/2025 disposta dal G.E. **Dott.ssa Elena Saviano**

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente: ****Omissis**** si desume che l'esecuzione immobiliare contro la società ****Omissis**** Codice fiscale- Partita Iva : ****Omissis**** grava sul seguente immobile sito in Aprilia

Apprezzamento di terreno agricolo della superfici catastale complessiva di **mq. 2.288**, confinante con particella 97 e particella 10 del foglio 107, e particella 108, censito nel Catasto Terreni del Comune di Latina al **Foglio 107, particella 97**, seminativo, cl.2, Ha 0.22.88, R.D. euro 31,43, R.A. euro 21,27

- Immobile sito nel Comune di Aprilia, via Giuseppe Verdi, 68 precisamente:

-Locale uso laboratorio, posto al piano seminterrato, avente accesso dal c.n. 68, della consistenza di me. 420 (metri quadrati quattrecentoventi), confinante con rampa di accesso, distacco via Verdi, distacco verso proprietà [REDACTED] /o suoi aventi causa salvo altri.

In catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 48 particella 207:

-**sub.11**, via Giuseppe Verdi n.68, piano S1, cat. C/3, classe unica, mq. 420, rendita catastale euro 1.518, 38"

Con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori.

giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 15/04/2024 Reg. Part. n. 7623 e Reg. Gen. 9696. Notificato in data 19/03/2025 alla società ****Omissis**** nella persona del l.r. ****Omissis****.

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 22/04/2025, la sottoscritta C.T.U. eseguiva presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità sia per immobile che per soggetto, relativamente al periodo dal 22/04/2004 al 22/04/2025. Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data del 22/04/2025, tramite l' ispezione ipotecaria (Ispezione n. **T 311680** del **22/04/2025**) sulla particella oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non sono presenti ulteriori formalità (**allegato n.1**) così, come anche riportato nella relazione notarile ipocatastale (**allegato n.6**).

IMMOBILI E SOGGETTI

Sono sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni:

QUADRO A -IMMOBILI

Comune di Aprilia

Unità negoziale n.1

- Catasto Fabbricati: **Foglio 48, particella 207 sub 11**, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38

Il tutto riportato nella documentazione catastale (**allegato n. 2**)

QUADRO B - SOGGETTI

A favore:

****Omissis****

– diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

Contro:

****Omissis****

– diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

- Catasto Fabbricati: **Foglio 48, particella 207 sub 11**, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 24/04/2025 si procedeva all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati ad Aprilia (LT), Via Verdi, 68. Il fabbricato è stato individuato per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Queste ultime si riproducono in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni peritali, alla presenza del custode giudiziario l'Avvocato Loredana Citrone e dell'avv. Gaetano Marciano, rappresentante la ****Omissis****, sono iniziate **alle ore 10.15** e sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante il fabbricato col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva all'interno delle dell'immobile e delle aree pertinenziali, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente dall'Agenzia del Territorio. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.4**) alle **ore 11.00**, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Unità negoziale n.1

- Catasto Fabbricati: **Foglio 48, particella 207 sub 11**, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38

DESCRIZIONE

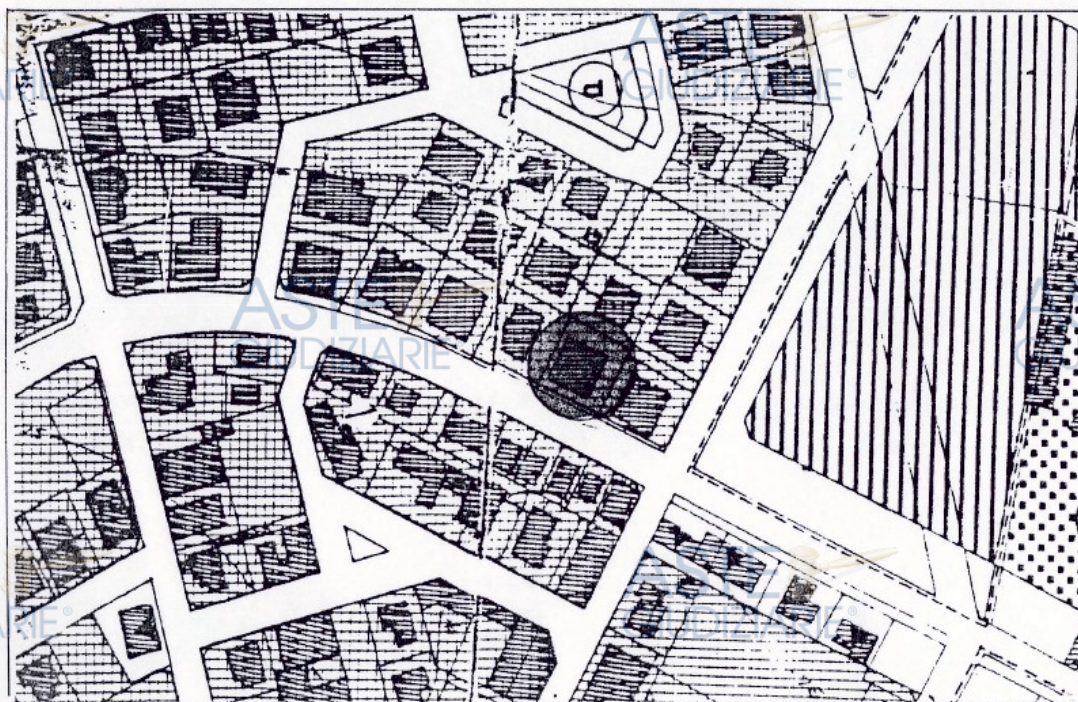
Il fabbricato è ubicato in via Verdi, 68. Si accede all'immobile tramite rampa posta alla destra del fabbricato. Si tratta del locale interrato di un edificio pluripiano con al piano terra locali commerciali e ai piani superiori residenziale. L'immobile è caratterizzato da una rampa di accesso carrabile di 60 mq, un piazzale esterno di 91 mq ed un locale seminterrato ad uso laboratorio caratterizzato da altezza interpiani di 3.45, ad esclusione del blocco locali ufficio e bagni che hanno controsoffittature e presentano altezza utile 2.80 ml. I locali sono idonei per lavorazioni artigianali, spazi di deposito. C'è un grande spazio aperto di 338,84 mq destinato alle lavorazioni, tre uffici di dimensioni 35.19 mq, 10, 24 mq e 9,96 mq oltre un wc di 3.86 mq dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. Il bagno è maiolicato fino all'altezza di 2mt con piastrelle del tipo gres. Nel bagno è presente uno scaldabagno fuoriuso. Il controsoffitto è del tipo modulare ispezionabile. Gli uffici hanno una pavimentazione in gres quadrata 40*40, pareti intonacate e pitturate, infissi in pvc bianco. Lo spazio di lavorazione ha invece una pavimentazione in battuto di cemento. Nel locale ufficio più ampio sono presenti attrezzature professionali per la stampa ed il plottaggio di materiale pubblicitario. Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con telai in cls armato e tamponatura. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento. Non sono presenti accorgimenti relativi al risparmio energetico e/o energie rinnovabili.

Per il fabbricato di esecuzione immobiliare, è stata rilasciata dal Comune di APRILIA Licenza edilizia n. 88/bis/73 del 24.05.1973 e successiva Concessione edilizia in sanatoria nr. 474/2000 del 30.10.2000. richiesta con accesso atti Ricevuta_2025_33123. La documentazione è stata inviata a mezzo pec dal Comune di Aprilia REGISTRAZIONE DI PROTOCOLLO NR. 0045682 del 22/04/2025. La sanatoria ha permesso il cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato in artigianale.

CARTOGRAFIA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è così identificato dal punto di vista urbanistico:

- Zona "B" – sottozona B3 di Piano Regolatore Generale (P.R.G);

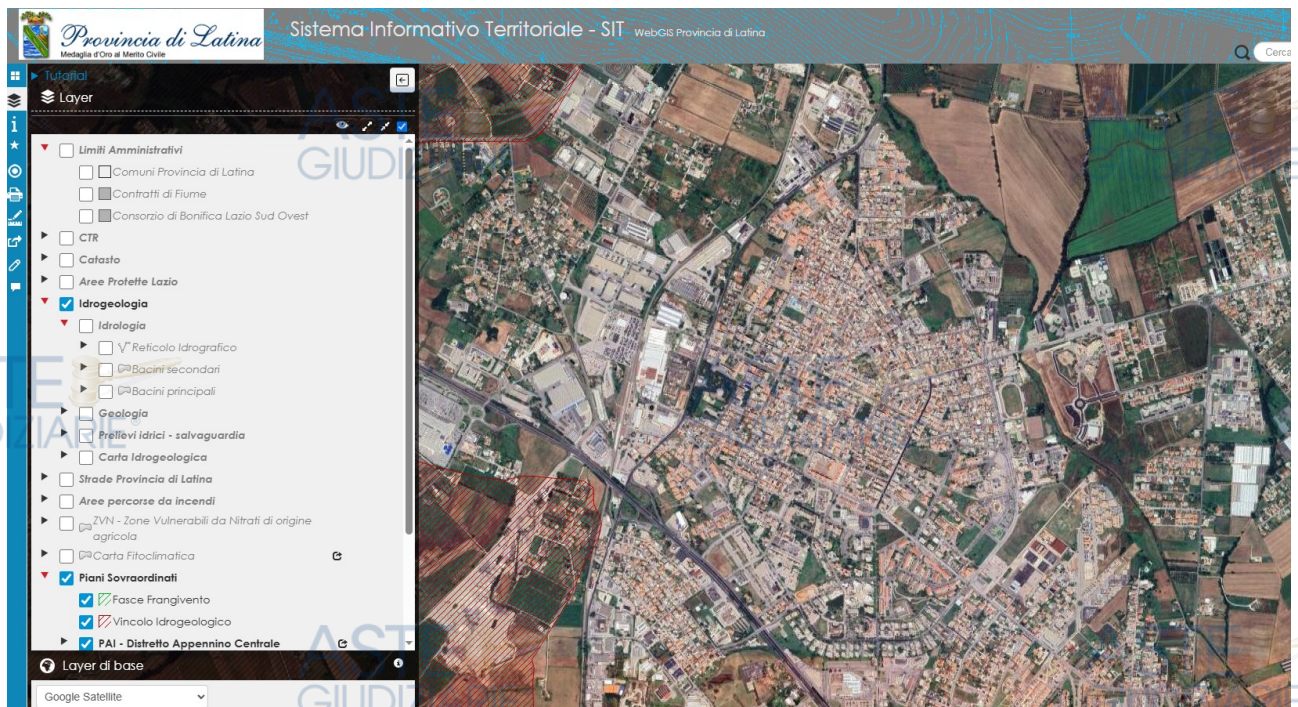


STRALCIO DI P.R.G. ZONA B - SOTTOZONA B3

- All'interno **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)** TAVOLA B 34_399 del D.Lgs. n° 42/2004 – è individuata quale “Aree urbanizzate”



- Area sottoposta non a tutela per pericolo d'inondazione – Area di Attenzione Idraulica – artt.9-27 del **Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)** dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio.



Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi, in tutti i suoi elementi, **buono** come rilevabile dalla documentazione fotografica (**allegato n.5**).

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene a

****Omissis****

I suddetti beni sono pervenuti alla società ****Omissis**** in virtù di atto di compravendita del 24/01/2017 Pubblico Ufficiale BECCHETTI ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n.2014- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.1335.1/2017 Reparto PI di LATINA in atti dal 25/01/2017. (**allegato n.7**)

IDENTIFICATIVO CATASTALE

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati: **Foglio 48, particella 207 sub 11**, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38 così come visibile nell'estratto di mappa (**allegato n.3**).

CONSISTENZA – TAB.1

Identificativo catastale	Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
F48 P207 sub 11	Locale artigianale	398,09	438,64	1	438,64	3,45	ST
	Area cortilizia	151,00		0,1	5,02		
	Totale superficie convenzionale				443,66		
	Incidenza condominiale				0,00	%	
	Superficie convenzionale complessiva				443,66		

CRONISTORIA DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Fabbricato di cui al Rif.1 Foglio 48, particella 207 sub 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Atto
Impianto meccanografico del 30/06/1987	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 18/03/1985 al 31/05/1987	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/03/1985 - UR Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume VOL693 n. 70 registrato in data 07/08/1985 - Voltura n. 3234S/1985 in atti dal 10/07/1987
31/05/1987 al 18/12/1990	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/1987 Sede LA SPEZIA (SP) Registrazione Volume 728 n. 37 registrato in data 27/11/1987 - Voltura n. 2208.1/1988 in atti dal 27/02/1992

dal 20/06/1989 al 18/12/1990	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	4. Atto del 20/06/1989 Pubblico ufficiale VALENTE Sede APRILIA (LT) Repertorio n. 49661 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 3081 registrato in data 10/07/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5537S.2/1989 in atti dal 26/06/1996
dal 18/12/1990 al 20/06/1989	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	5. Atto del 18/12/1990 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede APRILIA (LT) Repertorio n. 4997 Registrazione n. 185 registrato in data 04/01/1990 - Voltura n. 2925.1/1991 in atti dal 09/03/1992
dal 18/12/1990 al 20/07/1992	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	6. Atto del 18/12/1990 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede APRILIA (LT) Repertorio n. 4997 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 185 registrato in data 04/01/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2925.2/1991 in atti dal 03/09/1998
dal 20/07/1992 al 20/07/1992	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	7. Atto del 20/07/1992 Pubblico ufficiale NOT.VALENTE Sede APRILIA (LT) Repertorio n. 71377 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 4027 registrato in data 03/08/1992 -

			COMPRAVENDITA Voltura n. 7949.1/1992 in atti dal 12/06/1998
dal 20/07/1992 al 24/01/2017	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	8. VOLTURA D'UFFICIO del 20/07/1992 - RETTIFICA DITTA A SEGUITO DI ERRATA VOLTURA N.7949/92 (ISTANZA N.23109/13) Voltura n. 2058.1/2013 - Pratica n. LT0023116 in atti dal 14/02/2013
dal 24/01/2017	**Omissis**	Catasto Fabbricati di Aprila (LT) Foglio 48 Particella 207 sub 11	9. Atto del 24/01/2017 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2104 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1335.1/2017 Reperto PI di LATINA in atti dal 25/01/2017

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Aprilia									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ oria	Classe	Consist enza	Dati di superficie	Rendit a	
48	207	11	u	C3	U	420mq	451 mq	€ 1.518, 38	

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 24/04/2025 alla presenza del custode giudiziario l'Avvocato Loredana Citrone e dell'avv. Gaetano Marciano della ****Omissis****, il fabbricato risultava occupato da alcuni operai in fase di stampa di materiale pubblicitario (poster, stampe, etc). E' stato richiesto all'Avv. Marciano a mezzo mail in data 28/04/2025 la documentazione circa l'occupazione dell'immobile. Lo stesso ha inviato a mezzo pec il contratto di comodato ad uso gratuito della società ****Omissis**** al sig. ****Omissis****, senza registrazione. Si ritiene dunque che l'immobile ad oggi non ha contratti in essere. Inoltre, il custode ha inviato a mezzo pec la richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 03-06-2025 per conoscere gli eventuali contratti di locazione in essere sull'immobile sottoposto a custodia giudiziaria E.I. 116/2024 RGE, senza ricevere risposta alla data del 11/07/2025. (**allegato n.12**)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui terreni pignorato:

Elenco sintetico delle formalità

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2017 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 1880Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 2104/1561 del 24/01/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico	
2. ISCRIZIONE del 26/01/2017 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1951 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 2105/1562 del 24/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 686 del 16/02/2017 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Iscrizione n. 591 del 27/02/2017	
3. ISCRIZIONE del 27/02/2017 - Registro Particolare 591 Registro Generale 4777 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 2216/1646 del 24/02/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 198 del 2017	
4. ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 277 Registro Generale 2234 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio	

3701/5719 del 30/01/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico	
5. ISCRIZIONE del 26/06/2023 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 17340 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5659/5723 del 23/06/2023 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico	
6. TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 7623 Registro Generale 9696 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - UNEP Repertorio 1461 del 19/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene esecutato è stata realizzato tramite Licenza edilizia n. 88/bis/73 del 24.05.1973 e successiva Concessione edilizia in sanatoria nr. 474/2000 del 30.10.2000 rilasciato dal Comune di APRILIA. Tale documentazione è stata richiesta tramite accesso atti Ricevuta_2025_33123. La documentazione è stata inviata a mezzo pec dal Comune di Aprilia REGISTRAZIONE DI PROTOCOLLO NR. 0045682 del 22/04/2025.

Il terreno oggetto di pignoramento è così identificato dal punto di vista urbanistico:

- Zona "B" – sottozona B3 di Piano Regolatore Generale (P.R.G);
- All'interno Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) TAVOLA B 34_399 del D.Lgs. n° 42/2004 – è individuata quale "Aree urbanizzata"
- Area sottoposta non a tutela per pericolo d'inondazione – Area di Attenzione Idraulica – artt.9-27 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia in data 22/04/2025 con ricevuta di presentazione 14076 L.724-94 a mezzo pec, tramite il quale si è potuto quindi accertare che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare Licenza edilizia n. 88/bis/73 del 24.05.1973 e successiva Concessione edilizia in sanatoria nr. 474/2000 del 30.10.2000 rilasciato dal Comune di APRILIA.

Il confronto tra l'elaborato a base di sanatoria, la planimetria catastale con il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, **evidenzia lievi difformità**, rientranti nella casistica diversa distribuzione interna e dello spostamento di alcune aperture con modifiche prospettiche. La concessione in sanatoria (**allegato n.8**) e la planimetria catastale (**allegato n.9**) riportano la stessa situazione ma il rilievo del fabbricato evidenzia la realizzazione di un locale uso ufficio non presente nei documenti ufficiali (**allegato n.10**).

Tale problematica può essere risolta con tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR 380/01,. Il costo per tale pratica, oltre la sanzione amministrativa di euro 1.000,00 è quantificabile in euro 4.000,00 comprendente le spese professionali per la pratica presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Aprilia, oltre alla variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.
- E' stata realizzata l'Attestato di Prestazione Energetica sulla base del rilievo e delle informazioni fornite con **classe "E"** (**allegato n.11**)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile no, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in un unico lotto. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (lo stato di conservazione dell'immobile) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale del bene è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

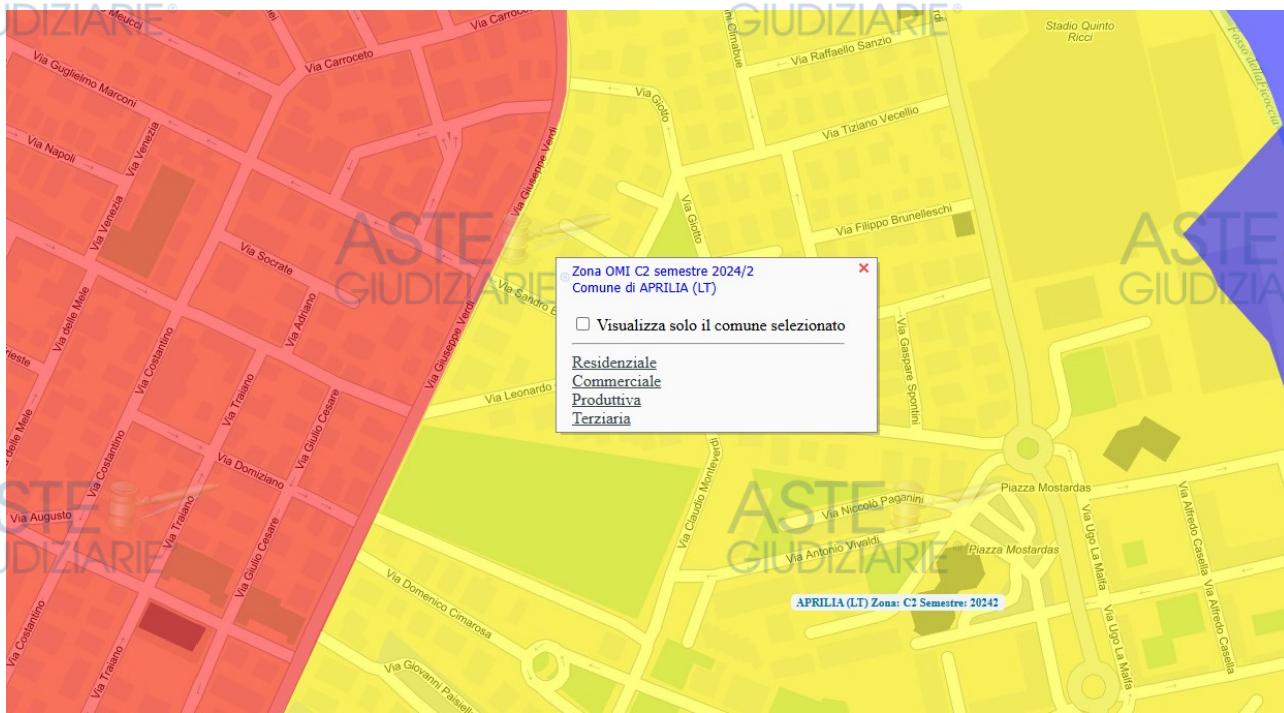
Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Rif. 1-Catasto Fabbricati: Foglio 48, particella 207 sub 11**, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38

CONSISTENZA - TAB.1

Identificativo catastale	Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
F48 P207 sub 11	Locale artigianale	398,09	438,64	1	438,64	3,45	ST
	Area cortilizia	151,00		0,1	5,02		
	<i>Totale superficie convenzionale</i>				443,66		
	<i>Incidenza condominiale</i>				0,00	%	
	<i>Superficie convenzionale complessiva</i>				443,66		

LOTTO 1



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **LATINA**

Comune: **APRILIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA%20MASCAGNI%20-%20VIA%20TOSCANINI-PARTE%20INIZIALE%20VIALE%20EUROPA-PARTE%20INIZIALE%20VIA%20CARROCELO,%20LA%20**

Codice zona: **C2**

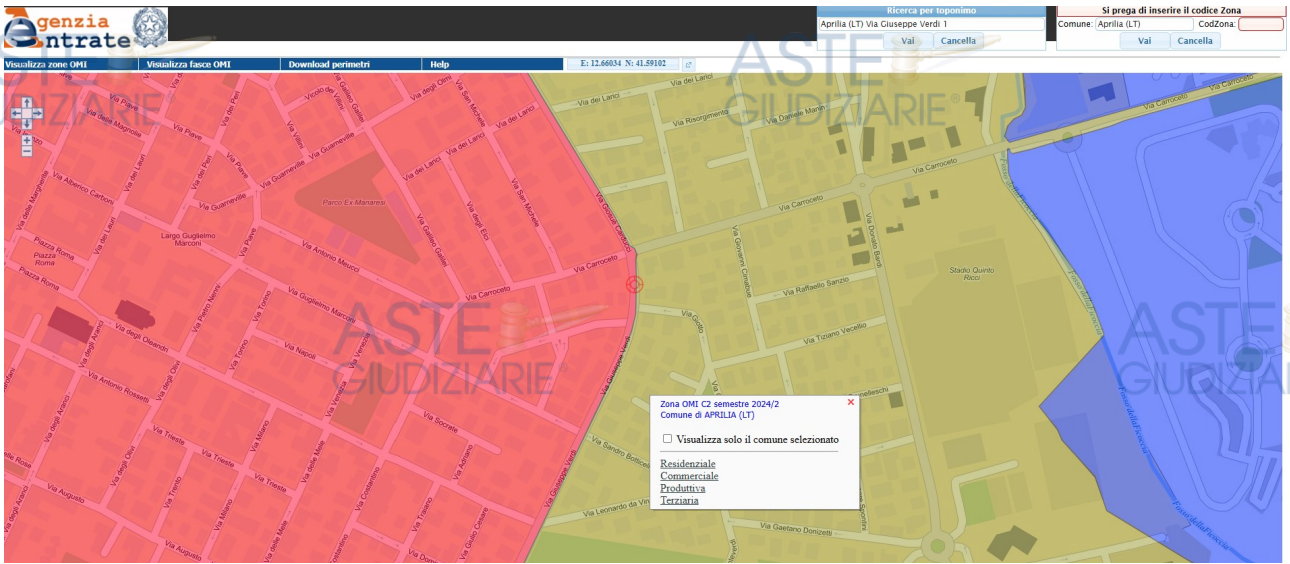
Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	335	490	L	1,7	2,4	N
Negozi	Normale	1050	1400	L	5,6	7,6	N
Negozi	Ottimo	1350	1650	L	7,6	11,2	N

[Stampa](#) [Legenda](#)



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **LATINA**

Comune: **APRILIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA%20MA%20SCAGNI%20-%20VIA%20TO%20SCANINI-PARTE%20INIZIAL**
E%20VIALE%20EUROPA-PARTE%20INIZIALE%20VIA%20CARROCETO,%20LA%20

Codice zona: **C2**

Microzona: **2**

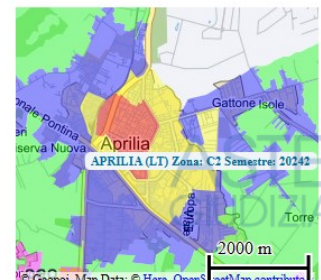
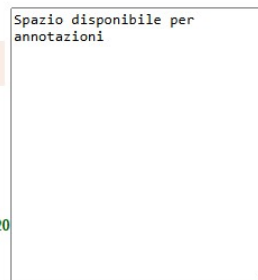
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	375	560	L	1,5	2,2	N
Capannoni tipici	Normale	305	610	L	1,3	2,4	N
Laboratori	Normale	420	560	L	1,7	2,6	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



LABORATORI SEMICENTRALE ANNO 2024- SEMESTRE 2

OMI 420 MIN /560 MAX

Superficie convenzionale complessiva mq 443,66 x valore unitario € 540/mq= €239.576,4

Valore di stima: €239.576,4

Valore finale di stima arrotondato considerando i costi delle pratiche edilizie con:

€ 235.000,00(Duecentotrentacinquemila/00)

Prezzo stimato per la quota di 1/1: € 235.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alle parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontinia, lì 11/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing.. Silvia DI PASTENA

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – Visura Ipotecaria
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 2a – Visura storica
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare ed estratto di mappa
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo e rilievo immobile
- ✓ N° 5 – Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 - Relazione notarile ipocatastale
- ✓ N° 7 – Atto di provenienza
- ✓ N° 8 –Titoli abilitativi
- ✓ N° 9 –Planimetria catastale
- ✓ N° 10 –Rilievo immobile
- ✓ N° 11 –Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 12 –Pec agenzia entrate
- ✓ N° 13 –Perizia Privacy

LOTTO UNICO

- **Rif. 1-Catasto Fabbricati: Foglio 48, particella 207 sub 11, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38**



Prezzo base d'asta: € 235.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO STIMATO PER LA QUOTA 1/1: € 235.000,00

Rif. 1 - Immobile			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Verdi, 68		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rif. 1-Catasto Fabbricati: Foglio 48, particella 207 sub 11, categoria C03, classe U, Consistenza 420 mq, R. euro 1518,38	Superficie	438.64
Pertinenze:		Superficie	151
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Immobile ad artigianale posto nel seminterrato Il fabbricato è ubicato in via Verdi, 68. Si accede all'immobile tramite rampa posta alla destra del fabbricato. Si tratta del locale interrato di un edificio pluripiano con al piano terra locali commerciali e ai piani superiori residenziale. L'immobile è caratterizzato da una rampa di accesso carrabile di 60 mq, un piazzale esterno di 91 mq ed un locale seminterrato ad uso laboratorio caratterizzato da altezza interpiani di 3.45, ad esclusione del blocco locali ufficio e bagni che hanno controsoffittature e presentano altezza utile 2.80 ml. I locali sono idonei per lavorazioni artigianali, spazi di deposito. C'è un grande spazio aperto di 338,84 mq destinato alle lavorazioni, tre uffici di dimensioni 35.19 mq, 10, 24 mq e 9,96 mq oltre un wc di 3.86 mq dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. Il bagno è maiolicato fino all'altezza di 2mt con piastrelle del tipo gres. Nel bagno è presente uno scaldabagno fuoriuso. Il controsoffitto è del tipo modulare ispezionabile. Gli uffici hanno una pavimentazione in gres quadrata 40*40, pareti intonacate e pitturate, infissi in pvc bianco. Lo spazio di lavorazione ha invece una pavimentazione in battuto di cemento. Nel locale ufficio più ampio sono presenti attrezzature professionali per la stampa ed il plottaggio di materiale pubblicitario. Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con telai in cls armato e tamponatura. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento. Non sono presenti accorgimenti relativi al risparmio energetico e/o energie rinnovabili		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

