

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coronati Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Coronati Roberto, con studio in Via Giulio Cesare, 34 - 04100 - Latina (LT), email roberto.coronati@gmail.com, PEC roberto.coronati@archiworldpec.it, Tel. 349 8265847, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pallade snc (Coord. Geografiche: 41.478875, 12.915656)

L'immobile è porzione di un capannone diviso in due unità di pari dimensioni, situato in zona accessibile dalla strada dell'Epitaffio (comunicazione tra città e stazione ferroviaria), su area dove sono presenti altri capannoni artigianali. Il manufatto si presenta in buone condizioni complessive con ampio piazzale dove possono eseguire manovre anche mezzi pesanti; l'area di parcheggio ed intorno al fabbricato ha recinzione in muratura e ampio cancello automatizzato, capace di accogliere un certo numero di auto per il personale. Il collegamento, oltre alla stazione ferroviaria, è con la S.S.7 Appia situata in prossimità. La posizione è prossima al centro abitato, ma ancora in area periferica e relativamente trafficata; per la possibile attività artigianale che può essere svolta, il collegamento stradale è sufficiente, anche verso la S.S.148 Pontina che è raggiungibile in circa 15 min. Lo spazio interno si presenta, allo stato attuale, frazionato in più locali: la presenza di una società che ha un contratto di affitto con la proprietà ha comportato la ripartizione dello spazio in vari locali (cfr. planimetria catastale e pianta allegata); tale ripartizione (regolarmente registrata in catasto) non influisce sulla caratteristica e la stima del bene, in quanto realizzata dalla società affittuaria. L'ambiente interno presenta una ampia superficie ed un'altezza libera tale da poter accogliere molte lavorazioni artigianali. È presente controsoffittatura leggera in pannelli per ridurre l'altezza da ventilare e purificare (attualmente l'attività svolta è di preparazione di latticini). Sono presenti impianti rivolti all'attività svolta attualmente, di raffreddamento e refrigerazione, solo per l'ufficio è presente un condizionatore, non presente per spogliatoi e mensa. Sono presenti servizi igienici per il personale, dislocati e suddivisi secondo norma. In copertura sono presenti alcuni lucernari per l'illuminazione diurna naturale, attualmente non efficienti per la presenza di controsoffittatura. L'attuale affittuario, oltre a suddividere l'ambiente per le lavorazioni svolte dall'attività, ha realizzato superfici abusive: una tettoia che può essere sanata ed ha reso praticabile parte della controsoffittatura adibita a locale deposito con la realizzazione di una scala esterna in metallo (superfici escluse dalla stima).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pallade snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

NCEU fgl. 119 Part. 70 sub 8: **** Omissis **** Cod. F. **** Omissis ****

NCT fgl. 119 Part. 91: **** Omissis **** Cod. F. **** Omissis ****

NCEU fgl. 119 Part. 70 sub 18 (soppressa precedente sub 14, costituzione di BCNC nel 2021): **** Omissis ****
Cod. F. **** Omissis ****

Distacco su via Pallade

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	724,33 mq	747,86 mq	1	747,86 mq	6,00 m	t
Cortile	1312,20 mq	1350,00 mq	0,10	135,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				882,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				882,86 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è già metà del fabbricato costruito, tuttavia sarebbe possibile, con poche opere di divisione, dividerlo circa a metà consentendo ad entrambe le porzioni di avere accesso sia pedonale che carrabile. L'area cortilizia potrebbe restare indivisa per una migliore fruizione dello spazio di manovra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2016 al 14/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 70, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 1414 Piano T
Dal 14/06/2016 al 27/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 70, Sub. 16 Categoria D1 Rendita € 2.550,00 Piano T
Dal 27/06/2016 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 70, Sub. 16 Categoria D1 Rendita € 2.550,00
Dal 27/04/2017 al 27/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 70, Sub. 16 Categoria D1 Rendita € 2.550,00
Dal 04/08/2017 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 70, Sub. 16 Categoria D1 Rendita € 2.550,00
Dal 27/04/2018 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 70, Sub. 16 Categoria D1 Rendita € 2.550,00

Dal 14/06/2016 al 27/06/2016: VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. LT0084887 in atti dal 14/06/2016 FUS., CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 26429.1/2016)

Dal 27/04/2017 al 04/08/2017: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/04/2017 Pratica n. LT0044741 in atti dal 27/04/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8409.1/2017)

Dal 04/08/2017: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2017 Pratica n. LT0094670 in atti dal 04/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23045.1/2017)

Dal 24/03/2016 al 14/06/2016: Variazione in soppressione del 10/06/2016, pratica n. LT0084887, in atti dal 14/06/2016 - VARIAZIONE - FUS.,

CON CAMBIO DI DESTINAZIONE(n.26429.1/2016). La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: Foglio 119 Particella 70 Subalterno 16

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	70	16	2	D1				2550 €	T	area cortilizia

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

In planimetria non sono rappresentati tettoia e soppalco tecnico, elementi non legittimati urbanisticamente.

PRECISAZIONI

L'immobile non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta affittato (cfr. allegato Ag. delle Entrate). Risulta Contratto Telematico TJK16T006231000KB stipulato IL 01/07/2016 e registrato IL 19/07/2016 presso UFFICIO DI DPLT UT LATINA; RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 02519420596 RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA. Il canone è stabilito in €54.000,00 annuo, con scadenza il 30/06/2026. Soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: A **** Omissis **** e B **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni, non sono stati riscontrati deterioramenti né infiltrazioni. Anche gli infissi e serramenti sono in buono stato.

PARTI COMUNI

L'immobile è confinante per un lato con l'altra porzione di capannone (FGL. 119 PART. 70 SUB 8). Non vi è nessuna apertura di comunicazione né all'interno né negli spazi all'aperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù od altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura prefabbricata e montata in opera. Le fondazioni sono, presumibilmente, in calcestruzzo armato, con bicchieri atti ad accogliere i pilastri, anch'essi prefabbricati. Le travi prefabbricate sostengono una copertura a solaio in tegoloni, il tutto in c.a.; sono presenti alcuni lucernari

per l'illuminazione naturale. L'esposizione ha i lati verso nordest, verso nordovest e verso sudovest; a sudest c'è il lato confinante con l'altra porzione di capannone. L'altezza utile interna è di ml.6,00. La copertura è in guaina bituminosa impermeabile; è possibile raggiungere la copertura tramite una scala alla marinara dal pianerottolo della scala al soppalco che funge da vano tecnico. Le tamponature esterne sono realizzate in elementi prefabbricati (pannelli) ancorati alla struttura, sagomati in corrispondenza di accessi e finestre. L'interno è stato adattato per la lavorazione svolta dall'affittuario, con rivestimento ceramico sia sul pavimento che pareti degli ambienti interessati dalla lavorazione di alimenti; le tramezzature per la suddivisione degli ambienti sono realizzate con pannelli prefabbricati coibentati in alluminio e poliuretano espanso, con infissi in alluminio. Gli accessi sono realizzati in ferro (portoni carrabili) ed alluminio (finestre e porte pedonali). Gli impianti riguardano sia l'alimentazione elettrica che la refrigerazione per gli ambienti destinati allo stoccaggio. Il cortile usato come area di manovra e parcheggio è di uso esclusivo. All'esterno è presente una tettoia a protezione dei macchinari necessari alla refrigerazione, oltre all'unità elettrogena.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2016
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1994 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci Raffaele	27/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	20/09/2004	16729	11045
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2004 al 30/12/2013	**** Omissis ****	DECERTO TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE LATINA	15/06/2004	2995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/06/2004	10825	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	23/06/2004	2730	4
Dal 30/12/2013 al 18/04/2016	**** Omissis ****	Fusione per Incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	23/12/2016	338134	67394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora (FR)	27/12/2013	20072	
Dal 24/03/2016 al 18/04/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	18/04/2016	344923	72897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2016 al 18/04/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lbate Roberto	18/04/2016	344923	72897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2016 al 27/06/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	18/04/2016	344923	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/07/2016	15191	10658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI Latina	10/05/2016		6772.2/2016
Dal 27/06/2016 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corteggiani Maria	27/06/2016	35641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PI Latina	18/07/2016		Mod. U. 10658.1/2016

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cert. LT 38204/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto giudiziario pignoramento**

Trascritto a Latina il 09/05/2023

Reg. gen. 13616 - Reg. part. 9781

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Certificato presenti in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di P.R.G. rurale "H", con possibilità di costruzione di edifici destinati all'attività del fondo agricolo, anche residenziale, con I.F. di 0,03 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta costruito, nell'ambito dell'intero fabbricato, giusta Licenza di Costruzione n°17727 del 09/06/1976 con destinazione d'uso artigianale per una superficie complessiva di mq.1.500 coperti. Successivamente, in forza di Concessione a sanatoria n°14/C del 13/04/1994 è stato autorizzato il frazionamento in due locali (oltre ampliamenti riguardanti l'altra porzione non oggetto della presente perizia). Sono presenti n°2 permessi di Agibilità rilasciati dal Com. di Latina: del 29/12/1981 e n°36000 del 27/08/1996.

Non vi è una compiuta corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto rilevato dallo scrivente. La tettoia a protezione di macchinari rilevata nell'accesso ai luoghi non ha evidenze di permessi di costruzione o titoli equipollenti presenti nei fascicoli edilizi dell'edilizia privata e dell'ufficio condono, pertanto va considerata abusiva. Lo stesso vale per il soppalco, utilizzato come piccolo deposito.

Non è stato rilevato documento di divisione del piazzale (attribuita la piena proprietà della corte esclusiva con Verb. di Conciliazione, sottoscritto con Notaio Labate in Sora in data 18/04/2016, rep. 344923, registrato a Sora (FR) e trascritto a Latina in data 10/05/2016, vedere anche Atto di provenienza allegato).

Non vi è traccia di documento necessario alla ripartizione degli spazi interni (presenti come variazione planimetrica in catasto).

Allo stato attuale non si ravvede possibilità di legittimare il soppalco quale aumento di superficie.

Per la regolarizzazione urbanistica di tettoia e suddivisione interna è possibile operare tramite SCIA tardiva, con un costo complessivo orientativo di €5.000,00.

La ventilazione interna ai locali è controllata per l'attività di produzione alimentare che viene svolta.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è evidenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario individuare più lotti per lo stesso immobile.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pallade snc

L'immobile è porzione di un capannone diviso in due unità di pari dimensioni, situato in zona accessibile dalla strada dell'Epitaffio (comunicazione tra città e stazione ferroviaria), su area dove sono presenti altri capannoni artigianali. Il manufatto si presenta in buone condizioni complessive con ampio piazzale dove possono eseguire manovre anche mezzi pesanti; l'area di parcheggio ed intorno al fabbricato ha recinzione in muratura e ampio cancello automatizzato, capace di accogliere un certo numero di auto per il personale. Il collegamento, oltre alla stazione ferroviaria, è con la S.S.7 Appia situata in prossimità. La posizione è prossima al centro abitato, ma ancora in area periferica e relativamente trafficata; per la possibile attività artigianale che può essere svolta, il collegamento stradale è sufficiente, anche verso la S.S.148 Pontina che è raggiungibile in circa 15 min. Lo spazio interno si presenta, allo stato attuale, frazionato in più locali: la presenza di una società che ha un contratto di affitto con la proprietà ha comportato la ripartizione dello spazio in vari locali (cfr. planimetria catastale e pianta allegata); tale ripartizione (regolarmente registrata in catasto) non influisce sulla caratteristica e la stima del bene, in quanto realizzata dalla società affittuaria. L'ambiente interno presenta una ampia superficie ed un'altezza libera tale da poter accogliere molte lavorazioni artigianali. È presente controsoffittatura leggera in pannelli per ridurre l'altezza da ventilare e purificare (attualmente l'attività svolta è di preparazione di latticini). Sono presenti impianti rivolti all'attività svolta attualmente, di raffreddamento e refrigerazione, solo per l'ufficio è presente un condizionatore, non presente per spogliatoi e mensa. Sono presenti servizi igienici per il personale, dislocati e suddivisi secondo norma. In copertura sono presenti alcuni lucernari per l'illuminazione diurna naturale, attualmente non efficienti per la presenza di controsoffittatura. L'attuale affittuario, oltre a suddividere l'ambiente per le lavorazioni svolte dall'attività, ha realizzato superfici abusive: una tettoia che può essere sanata ed ha reso praticabile parte della controsoffittatura adibita a locale deposito con la realizzazione di una scala esterna in metallo (superfici escluse dalla stima).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 70, Sub. 16, Zc. 2, Categoria D1, Graffato area cortilizia
Valore di stima del bene: € 618.002,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di comporre un range di valori entro cui poter collocare l'immobile in oggetto. I dati acquisiti sono stati raccolti presso note agenzie immobiliari che trattano compravendite di simili edifici.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione ed in base al trend delle quotazioni immobiliari soprattutto a livello locale, lo scrivente ritiene congruo adottare, per l'immobile suddetto, un valore unitario a mq pari € 700,00 di superficie commerciale lorda (superficie convenzionale).

I costi per la regolarizzazione urbanistica di quanto sanabile possono essere computati in €5.000,00 (tettoia e divisione interna). Il soppalco non può essere sanato; nonostante questo si sconsiglia lo smantellamento se si vuole conservare il solaio come soffitto ribassato per i locali sottostanti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Latina (LT) - via Pallade snc	882,86 mq	700,00 €/mq	€ 618.002,00	100,00%	€ 618.002,00
				Valore di stima:	€ 618.002,00

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 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coronati Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita immobile (Aggiornamento al 27/06/2016)

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato (Aggiornamento al 26/10/1981)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 09/06/1976)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Sanatoria (Aggiornamento al 13/04/1994)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 17/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 05/07/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto accesso (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia delle Entrate Contratto affitto (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria immobile (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista Maps (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione bozza alle parti (Aggiornamento al 12/10/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pallade snc

L'immobile è porzione di un capannone diviso in due unità di pari dimensioni, situato in zona accessibile dalla strada dell'Epitaffio (comunicazione tra città e stazione ferroviaria), su area dove sono presenti altri capannoni artigianali. Il manufatto si presenta in buone condizioni complessive con ampio piazzale dove possono eseguire manovre anche mezzi pesanti; l'area di parcheggio ed intorno al fabbricato ha recinzione in muratura e ampio cancello automatizzato, capace di accogliere un certo numero di auto per il personale. Il collegamento, oltre alla stazione ferroviaria, è con la S.S.7 Appia situata in prossimità. La posizione è prossima al centro abitato, ma ancora in area periferica e relativamente trafficata; per la possibile attività artigianale che può essere svolta, il collegamento stradale è sufficiente, anche verso la S.S.148 Pontina che è raggiungibile in circa 15 min. Lo spazio interno si presenta, allo stato attuale, frazionato in più locali: la presenza di una società che ha un contratto di affitto con la proprietà ha comportato la ripartizione dello spazio in vari locali (cfr. planimetria catastale e pianta allegata); tale ripartizione (regolarmente registrata in catasto) non influisce sulla caratteristica e la stima del bene, in quanto realizzata dalla società affittuaria. L'ambiente interno presenta una ampia superficie ed un'altezza libera tale da poter accogliere molte lavorazioni artigianali. È presente controsoffittatura leggera in pannelli per ridurre l'altezza da ventilare e purificare (attualmente l'attività svolta è di preparazione di latticini). Sono presenti impianti rivolti all'attività svolta attualmente, di raffreddamento e refrigerazione, solo per l'ufficio è presente un condizionatore, non presente per spogliatoi e mensa. Sono presenti servizi igienici per il personale, dislocati e suddivisi secondo norma. In copertura sono presenti alcuni lucernari per l'illuminazione diurna naturale, attualmente non efficienti per la presenza di controsoffittatura. L'attuale affittuario, oltre a suddividere l'ambiente per le lavorazioni svolte dall'attività, ha realizzato superfici abusive: una tettoia che può essere sanata ed ha reso praticabile parte della controsoffittatura adibita a locale deposito con la realizzazione di una scala esterna in metallo (superfici escluse dalla stima).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 70, Sub. 16, Zc. 2, Categoria D1, Graffato area cortilizia
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di P.R.G. rurale "H", con possibilità di costruzione di edifici destinati all'attività del fondo agricolo, anche residenziale, con I.F. di 0,03 mc/mq.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Pallade snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 70, Sub. 16, Zc. 2, Categoria D1, Graffato area cortilizia	Superficie	882,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni, non sono stati riscontrati deterioramenti né infiltrazioni. Anche gli infissi e serramenti sono in buono stato.		
Descrizione:	L'immobile è porzione di un capannone diviso in due unità di pari dimensioni, situato in zona accessibile dalla strada dell'Epitaffio (comunicazione tra città e stazione ferroviaria), su area dove sono presenti altri capannoni artigianali. Il manufatto si presenta in buone condizioni complessive con ampio piazzale dove possono eseguire manovre anche mezzi pesanti; l'area di parcheggio ed intorno al fabbricato ha recinzione in muratura e ampio cancello automatizzato, capace di accogliere un certo numero di auto per il personale. Il collegamento, oltre alla stazione ferroviaria, è con la S.S.7 Appia situata in prossimità. La posizione è prossima al centro abitato, ma ancora in area periferica e relativamente trafficata; per la possibile attività artigianale che può essere svolta, il collegamento stradale è sufficiente, anche verso la S.S.148 Pontina che è raggiungibile in circa 15 min. Lo spazio interno si presenta, allo stato attuale, frazionato in più locali: la presenza di una società che ha un contratto di affitto con la proprietà ha comportato la ripartizione dello spazio in vari locali (cfr. planimetria catastale e pianta allegata); tale ripartizione (regolarmente registrata in catasto) non influisce sulla caratteristica e la stima del bene, in quanto realizzata dalla società affittuaria. L'ambiente interno presenta una ampia superficie ed un'altezza libera tale da poter accogliere molte lavorazioni artigianali. È presente controsoffittatura leggera in pannelli per ridurre l'altezza da ventilare e purificare (attualmente l'attività svolta è di preparazione di latticini). Sono presenti impianti rivolti all'attività svolta attualmente, di raffreddamento e refrigerazione, solo per l'ufficio è presente un condizionatore, non presente per spogliatoi e mensa. Sono presenti servizi igienici per il personale, dislocati e suddivisi secondo norma. In copertura sono presenti alcuni lucernari per l'illuminazione diurna naturale, attualmente non efficienti per la presenza di controsoffittatura. L'attuale affittuario, oltre a suddividere l'ambiente per le lavorazioni svolte dall'attività, ha realizzato superfici abusive: una tettoia che può essere sanata ed ha reso praticabile parte della controsoffittatura adibita a locale deposito con la realizzazione di una scala esterna in metallo (superfici escluse dalla stima).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto giudiziario pignoramento**

Trascritto a Latina il 09/05/2023

Reg. gen. 13616 - Reg. part. 9781

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura