

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Medici Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 289.640,00	15

All'udienza del 08/05/2025, il sottoscritto Ing. Medici Carlo, con studio in Piazza Indipendenza, 7 - 04014 - Pontinia (LT), email studiotecnicomedici@gmail.com, PEC carlo.medici@ingpec.eu, Tel. 320 4289318, Fax 0773 86070, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA PARMENIDE (Via della Ginestra), piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.528151, 12.942610)

Trattasi di unità immobiliari catastalmente individuate al Foglio 75 particella 1023 sub. 152-156 e posto auto scoperto sub 62 a piano terra. Per i subalterni 152 e 156 non vi è corrispondenza tra la visura planimetrica e categoria catastale con l'attuale destinazione urbanistica indicata nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del rilasciata dal Comune di Latina. I locali corrispondenti ai subalterni 152 e 156 sono classificati con categoria catastale C/6 (rimesse, autorimesse) mentre il titolo edilizio individua per tali locali la destinazione urbanistica commerciale con due locali aperti su un lato, portico e posto auto coperto. Esternamente le porzioni immobiliari coincidenti con i subalterni 152 e 156 sono chiuse con tamponature su tutti i lati del fabbricato principale costituito da palazzina plurifamiliare a destinazione commerciale e magazzini/garage a piano terra e destinazione residenziale nei piani superiori. Sono stati effettuati i necessari rilievi della distribuzione interna allo stato attuale che sarà descritta nel paragrafo dedicato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA PARMENIDE (Via della Ginestra), piano TERRA

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili corrispondenti ai sub 152 e 156 foglio 75 particella 1023 confinano su parti comuni lato est ed ovest, ente urbano a sud costituito dalla particella 49 stesso foglio catastale e parte comune. il subalterno 62, posto auto scoperto, confina ad ovest con proprietà **** Omissis ****, parti comuni spazio di manovra subalterno ad est e subalterni 61 e 63 rispettivamente lato nord e sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,2	1,80 mq	0,00 m	terra
Negozi	136,15 mq	150,82 mq	1	150,82 mq	3,20 m	terra
portico/posto auto	50,29 mq	52,41 mq	0,45	23,58 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				176,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni pignorati sono ubicati in area periferica del Comune di Latina, loc. Latina Scalo e sono accessibili da viabilità pubblica denominata Via della Ginestra, traversa di Via Parmenide. Sul piano edilizio/urbanistico sono costituiti da locale in parte a destinazione commerciale suddiviso internamente con due portici adiacenti e rientranti nella sagoma del fabbricato uno dei quali a destinazione posto auto coperto. Detti locali sono ubicati a piano terra con distribuzione intera non coincidente con le risultanze del Permesso di Costruire n. 17/PC e successiva DIA per modifiche interne. Non vi è coincidenza anche con il contenuto della visura planimetrica che indica, in luogo del locale commerciale, portico e parcheggio, un'unica destinazione C/6 per i subalterni 152 e 156 che si presentano in pianta privi di divisione interna. Pertanto, stante la conformazione effettiva dell'immobile sia per destinazione che per suddivisione interna non sovrapponibile allo stato di fatto, legittimo e catastale, non si ritiene praticabile ed economicamente conveniente la formazione di più lotti di vendita nella quale si include anche il posto auto scoperto in quanto di minimo valore commerciale rispetto all'intero compendio e utile pertinenza dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2004 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1023, Sub. 62, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 9,30 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1023, Sub. 152, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 19,21 Piano terra
Dal 09/12/2019 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1023, Sub. 156, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 184 Superficie catastale 184 mq Rendita € 294,59 Piano terra

i dati attuali sono oggetto di variazione per allineamento con l'attuale situazione distributiva degli immobili. I due subalterni 152 e 156 con categoria catastale C/6 sono soppressi. Si allega nuova visura catastale con attribuzione dei subalterni e categoria catastale C/1 corrispondente alla destinazione urbanistica dei locali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	1023	62	2	C6	1	9	9 mq	9,3 €	terra	
	75	1023	156	2	C6	2	184	188 mq	294,59 €	terra	
	75	1023	152	2	C6	2	12	14 mq	19,21 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1. parcheggio scoperto di cui al Foglio 75 particella 1023 subalterno 62: trattasi di parcheggio scoperto esterno al fabbricato residenziale e posto sul retro del fabbricato rispetto alla via di piano ora denominata Via della

Ginestra, raggiungibile da viabilità interna costituente parte comune del fabbricato.

2. locali piano terra di cui al Foglio 75 particella 1023 subalterni 152 e 156: all'interno dei locali a piano terra è stata rilevata una distribuzione interna completamente diversa e non allineata con le visure planimetriche attuali e con la situazione riscontrata dall'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC/2025. In particolare in luogo di due locali con categoria catastale C/6 sono stati rilevati n. 4 unità commerciali utilizzate senza titolo come abitazioni, di diverse dimensioni e distribuzione interna che saranno oggetto di variazione catastale per le finalità di trasferimento.

3. all'esito della variazione catastale saranno formate 4 unità commerciali con subalterni 157, 158, 159 e 160 stesso foglio e particella originaria.

4. la variazione catastale comprende anche i due porticati per i quali dovrà essere prevista la rimozione della tamponatura esterna per riallineare il fabbricato allo stato legittimo.

PRECISAZIONI

Si descrive di seguito la distribuzione interna dei locali ad uso commerciale, parcheggio e portico rilevati all'interno della porzione di fabbricato corrispondenti ai subalterni 152 e 156, particella 1023 del foglio 75.

Con riferimento al prospetto principale del fabbricato con fronte su Via della Ginestra, la porzione del fabbricato a piano terra presenta due unità immobiliari con accesso distinto e su parti comuni.

Unità 1: anche se urbanisticamente a destinazione commerciale e posto auto l'unità è utilizzata come abitazione adattata dal conduttore senza titolo. Si accede al locale sala/cucina direttamente dal retro del complesso immobiliare a mezzo di portafinestra che si attesta sulla viabilità comune condominiale. In detto locale sono presenti arredi da cucina, frigorifero, lavatrice e tavolo da pranzo. A mezzo di porta interna in legno si accede ad un piccolo corridoio che conduce tramite porta interna a locale bagno sulla sinistra del corridoio e sempre mediante porta interna si accede a camera da letto.

Unità 2: anche se urbanisticamente a destinazione commerciale l'unità è utilizzata come abitazione adattata dal conduttore senza titolo. Si accede al locale sala/cucina direttamente dal retro del complesso immobiliare a mezzo di portafinestra leggermente arretrata rispetto al filo della tamponatura esterna della palazzina. In detto locale sono presenti arredi per cucina, frigorifero, tavolo da pranzo ed altri mobili. A mezzo di porta interna in legno si accede alla camera da letto dotata di armadi e due letti singoli. Sempre dal locale sala/cucina si accede a locale bagno.

Unità 3: anche se urbanisticamente a destinazione commerciale e portico, l'unità è utilizzata come abitazione adattata dal conduttore senza titolo. L'unità con accesso al civico n. 20 situato sul margine sinistro del fabbricato a piano terra presenta una stanza di ingresso con arredo costituito da letto singolo, armadi da zona giorno, tavolo da pranzo e divano. All'interno del primo locale al quale si accede da portafinestra su marciapiede esterno è presente anche caldaia a gas alimentata da bombola gpl con scarico dei fumi orientato verso l'esterno e passante la tamponatura. Da tale stanza si accede mediante porta blindata interna ad altro locale attrezzato con cucina. nello stesso locale è presente rete e materasso per letto singolo. Dal locale cucina si accede al locale bagno e camera da letto dotata di letto matrimoniale ed arredo minimo.

Unità 4: anche se urbanisticamente a destinazione commerciale l'unità è utilizzata come abitazione adattata dal conduttore senza titolo. All'unità si accede dalla parte destra del prospetto principale della palazzina che si attesta su Via della Ginestra con numerazione civica 18. In particolare si accede mediante porta finestra al locale di ingresso in cui è ricavata la zona giorno con divani ivi posti. Da tale ingresso si accede all'unica camera da letto arredata da letto matrimoniale e mobilio. Sempre dalla zona di ingresso si accede mediante largo corridoio al retro dell'unità immobiliare. Il corridoio, stante la sua larghezza, ospita una cucina in linea e mobili

da sala e per la TV. Al termine del corridoio mediante porta interna si accede a locale bagno posto sulla destra del corridoio e una stanza pluriuso utilizzata come ripostiglio.

PATTI

E' stato richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate la presenza o meno di contratti di affitto inerenti gli immobili oggetto di pignoramento. Non è pervenuta risposta ma, in considerazione dello stato dei luoghi completamente difforme sia in termini catastali che urbanistici ed avendo rilevato lo stato di occupazione delle porzioni immobiliare residenziali ricavate nei locali a piano terra e corrispondenti ai subalterni 152 e 156 particella 1023 foglio 75 si esclude la presenza di alcun patto registrato inerente tali unità immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

Le unità a destinazione commerciale/porticato e funzionalmente utilizzate come abitazioni, ricavate dalla modifica della distribuzione interna dei locali prevista dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del 05/12/2007 nel quale veniva variata la distribuzione interna prevista dal progetto architettonico allegato al Permesso di Costruire n. 07EP/2003 e successiva variante, si presentano, quanto a finiture interne e qualità dei materiali, in discreto stato di manutenzione. Tutte le unità presentano uno stato conservativo minimo così come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima. Gli impianti elettrici sono in parte modificati per le esigenze degli occupanti ma in generale non presentano particolari anomalie. Per gli aspetti inerenti il riscaldamento, nelle unità 2-4 sono presenti condizionatori d'aria mentre nell'unità 3 è presente caldaia con sistema di distribuzione del calore a termosifoni in alluminio nel locale bagno e camera da letto. Nell'unità 1 non è presente impianto di riscaldamento. Tutti i locali risultano collegati ad unico contatore elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni coincidono con quelle condominiali coincidenti con il sub 5 corte del fabbricato da cui hanno accesso le unità immobiliare descritte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

in base all'ispezione ipotecaria e catastale non sono presenti vincoli, censi, livelli inerenti gli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare residenziale con locali commerciali a piano terra. L'immobile di concezione contemporanea in termini stilistici e costruttivi, è realizzato con struttura in cemento armato. Non sono ispezionabili le opere di fondazione ma si presume che siano state realizzate con sistema a platea o travi rovesce in cemento armato. Le unità immobiliare ad uso residenziale realizzate con opere non assentite e difformi sia dal punto di vista edilizio che catastale, presentano un'altezza utile interna di circa 2.80 metri e sono confinate dall'esterno con tamponatura che presentano sul lato esterno, stessa finitura della restante parte del fabbricato. La copertura del fabbricato è realizzata mediante tetto a due falde. Le unità immobiliari sono divise dai piani superiori per mezzo di solaio di interpiano in cemento armato. La

pavimentazione interna delle unità immobiliari si presenta omogenea e formata da piastrelle in gres di colore chiaro. I bagni interni presentano altro tipo di mattonelle e piastrelle interne rispetto ai locali delle unità immobiliari. le pareti interne divisorie tra locali delle unità immobiliari e tra le stesse, sono realizzati in muratura con tramezzi spessore 10 cm. trattandosi di unità distribuite unicamente a piano terra non sono presenti scale interne. Gli impianti elettrici non presentano alcun tipo di certificazione ma al contempo non sono caratterizzati da particolari anomalie se non relative a derivazioni di cavi utili alla distribuzione interna posti in opera dagli occupanti. Gli impianti termici sono stati descritti nella precedente sezione. Le unità immobiliari presentano difformità dalle opere autorizzate con Permesso di Costruire in Sanatoria 17/PC del 05/12/2007 per diversa distribuzione interna e divisione delle unità, realizzazione di tamponature dei locali portico e posto auto coperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come da verbale di secondo accesso le quattro unità immobiliari ad uso residenziale sono occupate senza titolo da diversi nuclei familiari. Non sono stati reperiti titoli per l'occupazione dei soggetti presenti alla data del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

l'atto di provenienza farà parte degli allegati alla relazione di stima

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a LATINA il 16/11/2023
Reg. gen. 29682 - Reg. part. 3142
Importo: € 128.770,47

Trascrizioni

• 18/06/2024

Trascritto a LATINA il 18/06/2024

Reg. gen. 15772 - Reg. part. 12355

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4596/2024 del 21/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento rientra nell'ambito del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del Comune di Latina "Attrezzature stradale di verde, Viabilità e Parcheggi, Edilizia Isolata Alta "IA" ed Edilizia Bassa Continua "BC/8". Il lotto di sedime coincidente con la particella 1023 che proviene dalla fusione delle particelle di seguito elencate: Foglio 75 Particella 454 ; Foglio 75 Particella 459 ; Foglio 75 Particella 462 ; Foglio 75 Particella 464.

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio del 11/04/1989 prot. 1698/C-a detta particelle risultano di natura privata e non gravate da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 07EP del 2003 con istanza presentata dal sig. **** Omissis **** e rilasciato alla soc. Testa Immobiliare srl con sede in Casaluce (CE) via Chiesa n. 19. Per il complesso immobiliare è stata in seguito rilasciata Concessione Edilizia in variante n. 114EP del 11/06/2004. La variante aveva ad oggetto la realizzazione di n. 48 alloggi in luogo dei 24 autorizzati mentre rimanevano inalterati i locali commerciali previsti dall'originario progetto. Il progetto prevedeva la realizzazione di ulteriori locali parcheggio per i quali era previsto un aumento di superficie per 624.55 mq e 687.70 per spazi di manovra, per una superficie totale pari a 1312.25 mc superiore a quella prevista dalla Legge 122/90. In seguito veniva presentata Denuncia di Inizio Attività del 18/06/2004 per accertamento di conformità che veniva rigettata dal Settore 11° Servizio Edilizia Privata, con nota prot. 67521 del 07/07/2004. Infine in data 05/12/2007 veniva rilasciato dal Comune di Latina Ufficio Antiabusivismo il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del 05/12/2007 che prevedeva tra l'altro, diversa distribuzione interna dei locali a piano terra. Infine veniva presentata dal sig. **** Omissis **** Denuncia di Inizio Attività edilizia n. 969/07 del 31/10/2007 per "opere di ristrutturazione edilizia limitatamente al piano terra consistenti redistribuzione delle destinazioni d'uso, nella modifica delle partizioni interne e nella realizzazione di nuove aperture e frazionamento di un'unità immobiliare. La situazione riscontrata per gli immobili pignorati, a seguito di rilievo interno, ha mostrato una diversa distribuzione dei locali, chiusura del portico e posto auto previsto dal P.d.C in sanatoria n. 17/PC del 05/12/2007. Pertanto ai fini della regolarizzazione degli aspetti urbanistici sarà necessario procedere alla demolizione delle tamponature esterne dei due locali portico e posto auto coperto e presentare una pratica edilizia per il ripristino o legittimazione della diversa distribuzione interna che potrà essere attuata mediante invio, presso il Comune di Latina, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 22 e 23 e 37 D.P.R. 380/01 in funzione della modifica dei prospetti o per interventi sulle parti esterne dell'immobile. I costi di ripristino dello stato legittimo e delle sanzioni e pratiche edilizie connesse sono state stimate e detratte dal valore di stima attribuito agli immobili pignorati. Si precisa che gli importi stimati per il ripristino dello stato legittimo indicato nel paragrafo inerente la stima, costituisce una previsione di spesa effettuata ai soli fini estimativi considerando l'applicazione della sanzione minima di 1.000,00 € normalmente applicata per opere regolarizzabili con



Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria; non si esclude che l'Amministrazione Comunale competente possa applicare maggiori sanzioni previste dalla normativa vigente fino al valore edittale massimo di 5.164,00 €.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 696,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.077,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'estratto conto fornito dalla amministratrice del Condominio Europa Via della Ginestra 10/16 04100 Latina (LT), sig.ra **** Omissis **** Piazza San Giuseppe snc 04100 Latina (LT) si evince che la spesa relativa all'anno in corso e precedente ammonta ad euro 1077,34 ed è riferita alle spese condominiali ordinarie fino al mese di settembre 2025 compreso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In funzione della consistenza degli immobili formati da un locale catastalmente diviso in due subalterni (152 e 156) ma di fatto assimilabile ad unico locale commerciale con divisori interni e un posto auto scoperto contiguo ai locali commerciali, la formazione di più lotti di vendita non appare percorribile anche in funzione del valore

residuale del posto auto scoperto rispetto all'immobile a destinazione commerciale. Inoltre l'attuale distribuzione interna consistente nella realizzazione di 4 unità prevede, per due di esse, l'accesso sulla parte posteriore dell'immobile il che rende non visibili le unità dalla viabilità pubblica. Oltre a tale fattore anche la stessa distribuzione interna delle singole unità non ne consente un utilizzo pratico dal punto di vista commerciale in quanto sono state riadattate per altro utilizzo. Pertanto l'attuale situazione degli immobili pignorati non ne consente un comodo utilizzo e divisione anche in termini del valore inferiore che ne deriverebbe dalla vendita separata.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA PARMENIDE (Via della Ginestra), piano TERRA

Trattasi di unità immobiliari catastalmente individuate al Foglio 75 particella 1023 sub. 152-156 e posto auto scoperto sub 62 a piano terra. Per i subalterni 152 e 156 non vi è corrispondenza tra la visura planimetrica e categoria catastale con l'attuale destinazione urbanistica indicata nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del rilasciata dal Comune di Latina. I locali corrispondenti ai subalterni 152 e 156 sono classificati con categoria catastale C/6 (rimesse, autorimesse) mentre il titolo edilizio individua per tali locali la destinazione urbanistica commerciale con due locali aperti su un lato, portico e posto auto coperto. Esternamente le porzioni immobiliari coincidenti con i subalterni 152 e 156 sono chiuse con tamponature su tutti i lati del fabbricato principale costituito da palazzina plurifamiliare a destinazione commerciale e magazzini/garage a piano terra e destinazione residenziale nei piani superiori. Sono stati effettuati i necessari rilievi della distribuzione interna allo stato attuale che sarà descritta nel paragrafo dedicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 152, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 299.540,00

Ai fini della stima del valore di comune commercio sono stati utilizzati dati reperiti sui maggiori portali di compravendita oltre ai valori unitari suggeriti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sono state considerate anche le condizioni generali sia dell'immobile pignorato che dell'intera palazzina, la fruibilità ed accessibilità, la presenza di parcheggi e la qualità dell'ambiente circostante in termini di arredo urbano e manutenzione della viabilità ed spazi accessori. In considerazione dell'analisi effettuata è possibile stimare un valore unitario di mercato pari a 1700 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Latina (LT) - VIA PARMENIDE (Via della Ginestra), piano TERRA	176,20 mq	1.700,00 €/mq	€ 299.540,00	100,00%	€ 299.540,00
Valore di stima:					€ 299.540,00

Valore di stima: € 299.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione tamponature locale per totali 26.56 mq (4.15 x 3.20 x 2)	3.200,00	€
oneri tecnici presentazione S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01 e sanzione	5.500,00	€
atti di aggiornamento catastale al termine dei lavori per il ripristino dello stato legittimo diversa distribuzione interna	1.200,00	€

Valore finale di stima: € 289.640,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili pignorati al netto del posto auto scoperto, presentano ad oggi per una distribuzione interna difforme rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 17/PC del 05/12/2007. In particolare sono stati aggiunti alla volumetria assentita, due porzioni destinate a portico mediante chiusura con tamponature ed infissi. La destinazione dei locali in base all'ultimo titolo edilizio risulta commerciale. La sovrapposizione tra le superfici commerciali e quelle a portico o posto auto coperto sono mostrate nell'allegato grafico scaturito da rilievo delle distribuzioni interne dei due subalterni. Mediante accesso agli atti presso il Comune di Latina ed a seguito di accesso alla documentazione detenuta dal progettista incaricato dalla società proprietaria degli immobili, sono state richieste modifiche interne del locale commerciale con diversa distribuzione in conformità con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria n. 17/PC del 05/12/2007.

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.

Pontinia, li 28/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Medici Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali e planimetriche degli immobili oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/07/2025)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa catastale (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - localizzazione fabbricato Gmaps (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - elaborato grafico allegato a PdC 17PC/2007 (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali primo e secondo accesso all'immobile pignorato (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - oneri condominiali (Aggiornamento al 22/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Latina (LT) - VIA PARMENIDE (Via della Ginestra), piano TERRA

Trattasi di unità immobiliari catastalmente individuate al Foglio 75 particella 1023 sub. 152-156 e posto auto scoperto sub 62 a piano terra. Per i subalterni 152 e 156 non vi è corrispondenza tra la visura planimetrica e categoria catastale con l'attuale destinazione urbanistica indicata nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del rilasciata dal Comune di Latina. I locali corrispondenti ai subalterni 152 e 156 sono classificati con categoria catastale C/6 (rimesse, autorimesse) mentre il titolo edilizio individua per tali locali la destinazione urbanistica commerciale con due locali aperti su un lato, portico e posto auto coperto. Esternamente le porzioni immobiliari coincidenti con i subalterni 152 e 156 sono chiuse con tamponature su tutti i lati del fabbricato principale costituito da palazzina plurifamiliare a destinazione commerciale e magazzini/garage a piano terra e destinazione residenziale nei piani superiori. Sono stati effettuati i necessari rilievi della distribuzione interna allo stato attuale che sarà descritta nel paragrafo dedicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 152, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento rientra nell'ambito del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del Comune di Latina "Attrezzature stradale di verde, Viabilità e Parcheggi, Edilizia Isolata Alta "IA" ed Edilizia Bassa Continua "BC/8". Il lotto di sedime coincidente con la particella 1023 che proviene dalla fusione delle particelle di seguito elencate: Foglio 75 Particella 454 ; Foglio 75 Particella 459 ; Foglio 75 Particella 462 ; Foglio 75 Particella 464. Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio del 11/04/1989 prot. 1698/C-a detta particelle risultano di natura privata e non gravate da usi civici.

Prezzo base d'asta: € 289.640,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 289.640,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA PARMENIDE (Via della Ginestra), piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 75, Part. 1023, Sub. 152, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	176,20 mq
Stato conservativo:	Le unità a destinazione commerciale/porticato e funzionalmente utilizzate come abitazioni, ricavate dalla modifica della distribuzione interna dei locali prevista dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del 05/12/2007 nel quale veniva variata la distribuzione interna prevista dal progetto architettonico allegato al Permesso di Costruire n. 07EP/2003 e successiva variante, si presentano, quanto a finiture interne e qualità dei materiali, in discreto stato di manutenzione. Tutte le unità presentano uno stato conservativo minimo così come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima. Gli impianti elettrici sono in parte modificati per le esigenze degli occupanti ma in generale non presentano particolari anomalie. Per gli aspetti inerenti il riscaldamento, nelle unità 2-4 sono presenti condizionatori d'aria mentre nell'unità 3 è presente caldaia con sistema di distribuzione del calore a termosifoni in alluminio nel locale bagno e camera da letto. Nell'unità 1 non è presente impianto di riscaldamento. Tutti i locali risultano collegati ad unico contatore elettrico.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliari catastalmente individuate al Foglio 75 particella 1023 sub. 152-156 e posto auto scoperto sub 62 a piano terra. Per i subalterni 152 e 156 non vi è corrispondenza tra la visura planimetrica e categoria catastale con l'attuale destinazione urbanistica indicata nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/PC del rilasciata dal Comune di Latina. I locali corrispondenti ai subalterni 152 e 156 sono classificati con categoria catastale C/6 (rimesse, autorimesse) mentre il titolo edilizio individua per tali locali la destinazione urbanistica commerciale con due locali aperti su un lato, portico e posto auto coperto. Esternamente le porzioni immobiliari coincidenti con i subalterni 152 e 156 sono chiuse con tamponature su tutti i lati del fabbricato principale costituito da palazzina plurifamiliare a destinazione commerciale e magazzini/garage a piano terra e destinazione residenziale nei piani superiori. Sono stati effettuati i necessari rilievi della distribuzione interna allo stato attuale che sarà descritta nel paragrafo dedicato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		