Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fasciolo Maria Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2019 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Completezza documentazione ex art. 567 9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Titolarità 9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 10
Confini 10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 10
Consistenza 10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 11
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 11
Cronistoria Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 12
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 12
Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 13
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 13

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 14
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 14
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 15
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 15
Provenienze Ventennali 15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 17
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 18
Lotto 2 20
Descrizione 21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 21
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 21
Completezza documentazione ex art. 567 21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 21
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 21
Titolarità 21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 22
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 22
Consistenza 22
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 22
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 23
Cronistoria Dati Catastali 23

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 23
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 24
Dati Catastali 24
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 24
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 25
Provenienze Ventennali 25
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 25
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini 25
Lotto 3 27
Descrizione 28
Completezza documentazione ex art. 567 28
Titolarità 28
Confini 28
Consistenza 29
Cronistoria Dati Catastali 29
Dati Catastali 29
Stato conservativo 30
Parti Comuni 30
Servitù, censo, livello, usi civici 30
Caratteristiche costruttive prevalenti 30
Stato di occupazione 31
Provenienze Ventennali 31
Normativa urbanistica 31
Regolarità edilizia 32
Vincoli od oneri condominiali 32
Stima / Formazione lotti 33
Lotto 1 33
Lotto 2 37
Lotto 3 38
Riepilogo bando d'asta 43
Lotto 1 43
Lotto 2 43
Lotto 3 43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 342/2019 del R.G.E. 44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.976,97 44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.304,84 45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 312.629,26 46

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Fasciolo Maria Grazia, con studio in Via T.Traetta, 2 - 04100 - Latina (LT), email m.grazia.fasciolo@gmail.com; m.grazia.fasciolo@libero.it, PEC mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it, Tel. 3392937270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada della Striscia, piano 1

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio isolato con area parcheggio di pertinenza. L'edificio è composto da n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano primo è adibito al uso abitativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Porzione del locale commerciale oggetto del pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione in oggetto non può essere posta in vendita.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Area urbana di pertinenza del locale commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di area antistante al negozio, utilizzata come parcheggio di pertinenza.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Area urbana di pertinenza del locale commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di area pavimentata adiacente al fabbricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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)

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Il locale commerciale oggetto di pignoramento confina con altro locale commerciale di proprietà di **** Omissis ****. E' circondato da una corte di pertinenza della quale l'esecutato risulta proprietario per 1/2. Gli altri 6/12 sono di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	141,60 mq	154,50 mq	1,00	154,50 mq	3,75 m	T
			Totale superficie convenzionale:	154,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	154,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Negozio	8,50 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	3,75 m	T
			Totale superficie convenzionale:	8,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	8,50 mq		

Porzione di locale non sanabile. Dovrà essere infatti scorporata dal bene e ridefinita nella proprietà. Pertanto non viene considerata ai fini del valore del locale oggetto di perizia.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	235,00 mq	235,00 mq	0,18	42,30 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	42,30 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	42,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Subalterno dell'area di pertinenza dell'edificio.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	4,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	4,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Subalterno dell'area di pertinenza dell'edificio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **02/10/2018** al **09/11/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 14 Categoria C1 Cl.2, Cons. 134 Superficie catastale 143 mq Rendita € 3.321,55 Piano T Graffato si
Dal **09/11/2020** al **31/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 26 Categoria C1 Cl.2, Cons. 135 Superficie catastale 131 mq Rendita € 3.346,64 Piano T Graffato si

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/11/2020** al **30/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 135, Part. 135, Sub. 25 Categoria F4 Superficie catastale 8,50 mq

Subalterno costituito a seguito di frazionamento propedeutico alla definizione della pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria, come richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Latina a seguito di istruttoria sulla legittimità della Concessione Edilizia rilasciata nel 2005.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2005** al **12/04/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 16 Categoria F1 Superficie catastale 235 mq Graffato si
Dal **12/04/2010** al **31/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 16 Categoria F1 Superficie catastale 235 mq Graffato si

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/2005** al **12/04/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 15 Categoria F1 Superficie catastale 25 mq Graffato si

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **12/04/2010** al **31/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 15 Categoria F1 Superficie catastale 25 mq Graffato si

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	135	26		C1	2	135	131 mq	3346,64 €	T	si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; nell'atto di pignoramento è identificato un unico subalterno, il numero 14, ora soppresso.

Con l'ultima variazione catastale la superficie commerciale è stata frazionata perchè non risultava conforme alla Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata. Il sub 14 è stato soppresso e sostituito con due subalterni: il sub.25, area in corso di definizione per trasferimento atti e il sub.26 corrispondente all'effettiva superficie commerciale legittimata dalla Concessione in Sanatoria.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	135	25		F4			8,50 mq		T	si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; nell'atto di pignoramento è identificato un unico subalterno, il numero 14, ora soppresso.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	135	16		F1		235	260 mq			si

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	135	15		F1		25				si

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Il locale commerciale oggetto della perizia è posto al piano terra di una palazzina di n.2 piani fuori terra.

Vi si accede da corte esclusiva di pertinenza adibita a parcheggio per i clienti dell'attività e per gli occupanti dell'alloggio sovrastante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Il fabbricato è composto da n.2 piani fuori terra, il piano terra è adibito a negozi, il piano primo è adibito ad abitazione.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le strutture sono costituite da una gabbia di c.a. formata da pilastri, travi e solai misti di laterizio e cemento armato con impiego di travetti prefabbricati a traliccio. Le fondazioni sono a plinti in c.a.

- le tamponature sono in muratura rifinite ad intonaco e tinteggiate al quarzo plastico;
- le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati in laterizio e cartongesso;
- l'altezza interna del locale è mt 3,75;

lo stato di conservazione nel suo complesso è buono.

Per quanto riguarda le finitura interne:

- le pavimentazioni sono in ceramica;
- il rivestimento del bagno è in ceramica;
- gli infissi sono in alluminio anodizzato con serranti elettriche

Per quanto riguarda gli impianti, il negozio è dotato di:

- impianto elettrico distribuito con canaline esterne che collegano prese e corpi illuminanti al quadro elettrico generale,
- impianto di luci di emergenza,
- impianto di climatizzazione per il riscaldamento ed il raffrescamento composto da unità split indipendenti;
- impianto di videosorveglianza (mai attivato).

Non è stato possibile reperire certificazioni di regolare esecuzione o di messa a norma degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

L'immobile è occupato dal debitore che vi svolge attività commerciale.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

L'immobile è occupato dal debitore che vi svolge attività commerciale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

L'area è utilizzata come parcheggio di pertinenza.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

L'area è utilizzata come piazzale di pertinenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/12/2002** al **23/06/2005**	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **23/06/2005** al **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coletta Andrea			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coletta Andrea	12/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Andrea Coletta	12/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta	12/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta	12/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella fascia di rispetto stradale della S.R. via dei Monti Lepini e pertanto l'area di sedime da esso occupata è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta. (si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica).

Tuttavia la costruzione principale, composta dai locali commerciali al piano terra e dalle abitazioni al piano primo, è stata legittimata da diverse licenze edilizie risalenti al 1964/67 e pertanto antecedenti al Piano Regolatore Generale di Latina del 1972.

Nel 2005 è stata poi rilasciata una Concessione in Sanatoria per l'ampliamento della parte posteriore del locale commerciale oggetto di pignoramento, sulla cui legittimità è in corso una istruttoria da parte del Comune di Latina a seguito di istanza di parte dei signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'ufficio Tecnico ha poi inviato ai richiedenti una relazione nella quale si preavvisa l'annullamento e/o rettifica della Concessione a Sanatoria citata al fine di ridefinirne la superficie sanabile in ampliamento e le proprietà delle singole porzioni del locale commerciale. (si allega anche copia della relazione dell'Ufficio del Comune)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Licenza Edilizia prot. n. 19214 del 19.05.1964 consistente nella realizzazione di un fabbricato con un piano interrato destinato a "magazzino" ed un piano terra con n. 6 locali destinati a "negozio". Il piano terra ed II piano interrato risultano collegati da una scala centrale al fabbricato situata sul lato frontale della Strada Monte Lepini;

2) Licenza Edilizia prot. n. 30124 del 01.04.1965 consistente:

- nella realizzazione della rampa di accesso al piano interrato (visibile sul retro-prospetto e sulla planimetria del lotto);
- nella sopraelevazione di un piano del fabbricato con tre unità abitative;
- nello spostamento della scala sulla parte posteriore del fabbricato creando un corridoio di entrata, posto sul fronte della strada M.Lepini, che di fatto divide il fabbricato in due parti.
- nella diversa distribuzione dei locali "negozio" al p.t. (3 per ogni lato della scala),

3) Licenza Edilizia prot. n. 11695 del 10.07.1967 consistente:

- nell'ampliamento del piano interrato realizzato sul prolungamento finale della rampa ricavando un altro vano destinato a magazzino;
- nella unificazione dei tre locali negozi posti sul lato sx dell'accesso alla scala;
- nella diversa divisione e distribuzione delle unità abitative poste al piano primo ricavando due abitazioni in luogo delle precedenti tre unità.

L'ultimo titolo abilitativo è la Concessione a sanatoria 39/C/2005 del 27/04/2005 relativo alla porzione di fabbricato attualmente occupata dalla Libreria che autorizza una superficie commerciale pari a mq 53,39 in ampliamento al locale già esistente.

Con nota del 19/07/2018 i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno presentato al Comune di Latina una richiesta in merito alla "verifica di legittimità" del locale commerciale oggetto di pignoramento.

L'oggetto principale della richiesta verte su una porzione di superficie inserita nella Concessione a Sanatoria 39/C/2005 che riguarda una parte dell'ex vano scala.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito dell'istruttoria svolta dai tecnici del Comune di Latina, di cui si allega relazione finale alla presente perizia, l'Ufficio Tecnico ha comunicato di voler procedere all'annullamento e/o rettifica della Concessione a Sanatoria n. 39/C/2005 limitatamente alla parte della superficie dell'ex vano scala al fine di ripristinare lo stato originario di tale superficie nonché lo stato giuridico della proprietà stessa.

A tale scopo la superficie commerciale del locale oggetto del pignoramento è stata suddivisa in due subalterni: n.25 e n.26 ed il subalterno 14 è stato soppresso.

Tuttavia, visto il vincolo di inedificabilità assoluta risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica, dovuto alla fascia di rispetto stradale della via dei Monti Lepini, e vista la richiesta di verifica di legittimità presentata al Comune di Latina che potrebbe consentire all'Ente di rivalutare il titolo abilitativo rilasciato, si ritiene, in sede di stima, di dover decurtare del 15% il valore del locale a fronte delle spese necessarie per il superamento delle criticità amministrative riscontrate.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Area urbana di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di area urbana di pertinenza utilizzata come parcheggio per il negozio. Vista la Sentenza n.2064/2012 acquisita agli atti, si è ritenuto opportuno stimare in un lotto indipendente le particelle oggetto di contenzioso, al fine di agevolare le eventuali operazioni di vendita.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Area urbana di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di area urbana di pertinenza utilizzata in parte come parcheggio per il negozio ed in parte occupata dalla rampa di accesso al piano interrato. Con l'ultimo accatastamento è stata classificata come Bene Comune non Censibile. Vista la Sentenza n.2064/2012 acquisita agli atti, si è ritenuto opportuno stimare in un lotto indipendente le particelle oggetto di contenzioso, al fine di agevolare le eventuali operazioni di vendita.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I dati della proprietà non coincidono con quelli catastali

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I dati della proprietà non coincidono con quelli catastali

CONSISTENZA

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	210,00 mq	210,00 mq	0,18	37,80 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	37,80 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	37,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				e	
Cortile	156,00 mq	156,00 mq	0,18	28,08 mq	0,00 m
				Totale superficie convenzionale:	28,08 mq
				Incidenza condominiale:	0,00 %
				Superficie convenzionale complessiva:	28,08 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/04/2010** al **01/08/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 17 Categoria F1 Superficie catastale 210 mq Graffato si
Dal **01/08/2012** al **14/06/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 17 Categoria F1 Superficie catastale 210 mq Graffato si
Dal **14/06/2015** al **10/12/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 17 Categoria F1 Superficie catastale 210 mq Graffato si
Dal **10/12/2018** al **31/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 17 Categoria F1 Superficie catastale 210 mq Graffato si

L'area urbana è stata riaccatastata a seguito della sentenza n.2064 del 2012

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/04/2010** al **01/08/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 18 Categoria F1 Superficie catastale 152 mq Graffato si
Dal **01/08/2012** al **14/06/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 18 Categoria F1 Superficie catastale 152 mq Graffato si
Dal **14/06/2015** al **30/10/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 18 Categoria F1 Superficie catastale 152 mq Graffato si
Dal **30/10/2017** al **31/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 150, Part. 135, Sub. 23 Categoria F4 Superficie catastale 152 mq Graffato si

L'area urbana è stata riaccatastata a seguito della sentenza n.2064 del 2012

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	135	17		F1			210 mq			si

Corrispondenza catastale

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

I dati della proprietà non coincidono con quelli catastali.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	135	23		F4			156 mq			

Corrispondenza catastale

L'area è stata classificata come Bene Comune non Censibile in quanto in parte occupata dalla rampa di accesso al locale interrato.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nell'atto di pignoramento il sub indicato è il 18, ora soppresso.

I dati della proprietà non coincidono con quelli catastali.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta	12/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - S.R. 156 DEI MONTI LEPINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2010**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta	12/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada della Striscia, piano 1.

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, 3 camere da letto, bagno. L'accesso all'abitazione avviene tramite un ballatoio che funge anche da balcone per una delle stanze. L'appartamento è collegato al piano terra tramite corpo scala chiuso e coperto. L'alloggio è circondato da un terreno di mq 4.000 condiviso tra i proprietari dell'immobile. Tale corte condivisa non è oggetto di pignoramento ma è vincolata al fabbricato e pertanto non è frazionabile. Il terreno è accatastato come corte di pertinenza e graffato con l'immobile principale, pertanto nella stima andrà inserita anche la quota parte del lotto spettante all'esecutato, sia perchè il terreno di pertinenza costituisce valore intrinseco dell'alloggio stesso e sia perchè necessario a consentire l'accesso al bene pignorato.

L'edificio è ubicato in aperta campagna, ad ovest della città di Latina, località Tor Tre Ponti, nella fascia di rispetto del Fiume Sisto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento è posto al primo piano ed occupa l'intera superficie della palazzina. Il piano terra è occupato da un altro appartamento di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. La corte di pertinenza, di 4.000 mq, risulta indivisa tra tutti i proprietari dell'immobile.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,46 mq	109,25 mq	1,00	109,25 mq	2,95 m	1
Loggia e scala	38,40 mq	39,14 mq	0,40	15,66 mq	2,95 m	1
Giardino	1845,00 mq	1845,00 mq	0,18	332,10 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	457,01 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	457,01 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno circostante la casa è adibito in parte a giardino ed in parte a seminativo, graffato con l'edificio principale, pertanto è stato considerato per intero (4.000 mq) come corte di pertinenza in proporzione rispetto alla distribuzione delle proprietà ed all'usufrutto. Sul terreno insiste anche un magazzino che non risulta tra gli elaborati estratti dagli archivi comunali, ma regolarmente accatastato e di proprietà condivisa tra i soggetti proprietari dell'immobile principale. Il magazzino non è oggetto di pignoramento, sull'estratto di mappa risulta anch'esso graffato con la corte di pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/05/2003** al **26/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 125, Part. 130, Sub. 2 Categoria A4 Superficie catastale 119 mq Rendita € 234,99 Graffato si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	125	135	2		A4	3	5	119 mq	234,99 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

All'alloggio si accede tramite una scala interna all'edificio, ma non interna all'appartamento, dopo aver attraversato il piazzale esterno del giardino, corte esclusiva del fabbricato, classificata come corte comune non censibile. La proprietà di tale corte è distribuita fra tutti i proprietari: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, così come la proprietà di un magazzino agricolo posto a distanza dall'abitazione. Tale magazzino ha una superficie catastale di mq 152,00, ma non sono stati trovati atti di legittimazione ad esso ascrivibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Agli atti non sono state trovate servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto oggetto di stima è posto in zona agricola e vincolata, si presenta isolato, a libero accesso dalla strada della Striscia e con ampio giardino esclusivo di pertinenza. La parte del lotto destinata a giardino è in parte recintata con un muretto in mattoni e recinzione in ferro. Alla proprietà si accede tramite un cancello in ferro che introduce al piazzale antistante la casa. Il resto del lotto è libero ed in parte coltivato. All'interno della porzione definita a giardino è presente anche un magazzino agricolo del quale non sono stati trovati atti che ne attestino la regolarità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato è composto da n.2 piani fuori terra, entrambi adibiti ad abitazione, su un lato del fabbricato è posta la scala di accesso al piano superiore che costituisce parte integrante dell'edificio. La tipologia è quella della casa isolata, di forma rettangolare abbastanza regolare. La copertura è a tetto. L'alloggio oggetto di perizia affaccia su quattro lati.

La struttura è stata realizzata con una regolare concessione edilizia del 1968 e poi ampliata e sopraelevata con Concessione edilizia in Sanatoria n.446/C/2001.

- le strutture portanti in elevazione sono costituite da pilastri in cemento armato e pareti portanti in blocchi di tufo;
- la copertura è a tetto;
- le tamponature sono in muratura rifinite ad intonaco e tinteggiate al quarzo plastico;
- le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati in laterizio e parte in mattoni pieni;
- l'altezza interna dell'alloggio è mt 2,95;

lo stato di conservazione nel suo complesso è buono.

Per quanto riguarda le finitura interne:

- le pavimentazioni sono in ceramica;
- i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica;
- gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Lo stato di conservazione interno è buono.

Per quanto riguarda gli impianti:

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220V, citofono, termosifoni.

Non è stato possibile reperire certificazioni di regolare esecuzione o di messa a norma degli impianti. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante sub-irrigazione regolarmente autorizzata, l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo.

Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali ed alla Concessione edilizia in Sanatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/05/2003**	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/05/2003	28957	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/06/2003		
		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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Zona H ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, pertanto, in tale zona, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo.

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

- EDIFICI RESIDENZIALI

Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Distanza minima dai confini: 15.00 ml.

N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda

Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare;

- NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada).

Inoltre l'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto del Fiume Sisto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli paesaggistici. Non sono stati trovati agli atti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.33863 del 19/08/1968, con atto d'obbligo di vincolo per il terreno circostante, successivamente è stata presentata istanza di condono n.9419 del 26/03/1986 per ampliamento e sopraelevazione dell'edificio, opere realizzate nel 1977. E' stata anche acquisita autorizzazione paesaggistica n.54274 del 14/06/2000 per zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39, in quanto l'edificio ricade nella fascia di rispetto del Fiume Sisto. L'edificio risulta pertanto legittimato dalla Concessione in Sanatoria n.446/C/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato trovato agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto è conforme alla Concessione in sanatoria n.446/C/2001. E' stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica dal Comune di Latina. Non sono state trovate agli atti certificazioni degli impianti o Attestato di Prestazione Energetica.

Per quanto attiene all'impianto fognario, lo scarico avviene tramite regolare sub irrigazione e l'adduzione idrica avviene tramite pozzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'edificio ricade nella fascia di rispetto del Fiume Sisto, pertanto è stata rilasciata regolare Autorizzazione Paesaggistica dal Comune di Latina.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La Perizia di Stima è strutturata in n.3 lotti.

Il primo lotto è composto dalla libreria e dalla quota parte della corte di pertinenza dell'immobile.

Il secondo lotto è composto da una parte dell'area di pertinenza della libreria, nello specifico dai subalterni 17 e 23 oggetto di contenzioso a seguito della sentenza n.2064/2012 acquisita agli atti.

Il terzo lotto è composto dall'appartamento e dalla quota parte della corte di pertinenza.

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad IVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio isolato con area parcheggio di pertinenza. L'edificio è composto da n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano primo è adibito al uso abitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 26, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 198.424,35

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico - comparativo a valore di mercato. L'individuazione del segmento di mercato e la ricerca dei beni comparabili è stata fatta attraverso la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del borsino immobiliare di Latina ed all'analisi dei valori di altri immobili posti in vendita che presentano caratteristiche simili. Ottenuto così un valore ordinario medio di riferimento si procederà con l'applicazione di coefficienti di differenziazione per rendere il valore di stima più congruo. La somma dei coefficienti applicati sarà tuttavia inferiore ad una percentuale pari al 10/15% al fine di non stravolgere l'oggettività del valore medio calcolato. Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. la scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà. Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

zona C1/Semicentrale/Volsci/SF Assisi/Cappuccini

valori stimati per negozi normale da 1.500,00 a 1.800,00 euro/mq

VALORE MEDIO OMI di riferimento 1.650,00 €/MQ

Consultazione Borsino Immobiliare di Latina

zona C1/Semicentrale/Volsci/SF Assisi/Cappuccini

valori stimati per negozi da 856,00 a 970,00 euro/mq -

VALORE MEDIO BORSINO di riferimento 778,00 €/MQ

Prezzi di vendita immobili simili (sito Immobiliare.it):

- zona Piccarello, Locale commerciale open space con corte esclusiva di pertinenza

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale complessiva Mq 142,50

Prezzo richiesto 110.000,00 euro - prezzo al Mq 772,00

- zona Piccarello, Locale commerciale

Superficie commerciale complessiva Mq 190,00

Prezzo richiesto 160.000,00 euro - prezzo al Mq 842,00

VALORE MEDIO COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di riferimento 807,00 €/MQ

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 1.078,00 €/MQ

I coefficienti di differenziazione presi in esame sono i seguenti:

- Ubicazione dell'immobile:

1,50 Location con alto potenziale a livello commerciale

1,20 Location con potenziale a livello commerciale

1,00 Location ordinaria a livello commerciale

0,70 Location con basso potenziale a livello commerciale

- Stato di conservazione dell'immobile:

0,90 Edificio in condizioni scadenti

1,00 Edificio in condizioni normali

1,05 Edificio in condizioni buone

- Anno di costruzione

0,85 Età oltre i 55 anni

0,90 Età da 41 a 55 anni

0,95 Età da 21 a 40 anni

0,98 Età da 10 a 20 anni

1,00 Età da 0 a 9 anni

- Finiture dell'immobile:

0,95 Privo di serrande

0,97 Serrande in condizioni scadenti

1,00 Serrande in buone condizioni

1,02 Tapparelle avvolgibili elettricamente

0,98 Finestre con vetri ordinari

1,00 Finestre con vetri a tenuta termica

1,02 Finestre con vetri tenuta acustica o antisfondamento

0,96 Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1,00 Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica

1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre

Impianti:

0,96 Privo di riscaldamento

1,00 Riscaldamento centralizzato

1,01 Riscaldamento autonomo

0,99 Privo di impianto di aria condizionata

1,01 Aria condizionata autonoma parziale

1,02 Raffrescamento estivo centrale

1,03 Aria condizionata autonoma totale

1,05 Aria condizionata centralizzata

1.05 Impianto di videosorveglianza

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

1,20 Location con potenziale a livello commerciale

1,00 Edificio in condizioni normali

0,90 Età da 41 a 55 anni

1,02 Tapparelle avvolgibili elettricamente

1,03 Aria condizionata autonoma totale

1.05 Impianto di videosorveglianza

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 1,19 che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a **VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 1.078,00 €/MQ x 1,19 = 1.284,30 €/MQ**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Porzione del locale commerciale oggetto del pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 25, Categoria F4, Graffato si

Bene non vendibile.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Area urbana di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 16, Categoria F1, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 27.162,94

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Area urbana di pertinenza del locale commerciale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 15, Categoria F1, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.889,68

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini	154,50 mq	1.284,30 €/mq	€ 198.424,35	100,00%	€ 198.424,35
Bene N° 2 - Locale commerciale Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini	8,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Area urbana Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini	42,30 mq	128.430,00 €/mq	€ 54.325,89	50,00%	€ 27.162,94
Bene N° 4 - Area urbana Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini	4,50 mq	128.430,00 €/mq	€ 5.779,35	50,00%	€ 2.889,68
				Valore di stima:	€ 228.476,97

Valore di stima: € 228.476,97

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35000,00 (15%)	€
vizi occulti	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 190.976,97**

Al valore iniziale di stima del bene sono state decurtate le spese per la regolarizzazione della superficie commerciale dichiarata in sede di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria e rettificata dall'Ufficio Tecnico Comunale poichè non essendo ancora chiuso il procedimento di verifica da parte dell'Ente, visto il vincolo di inedificabilità assoluta posto sul terreno posto dal PRG, potrebbe essere anche riconsiderata l'intera superficie in ampliamento. Pertanto si ritiene di dover applicare un deprezzamento di circa il 15% ed un importo pari ad euro 2.500,00 per eventuali vizi occulti quali possono essere le mancate certificazioni degli impianti o altre autorizzazioni del caso.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Area urbana di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 17, Categoria F1, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 24.273,27

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Area urbana di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 18, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 18.031,57

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini	37,80 mq	1.284,30 €/mq	€ 48.546,54	50,00%	€ 24.273,27
Bene N° 6 - Area urbana Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini	28,08 mq	1.284,30 €/mq	€ 36.063,14	50,00%	€ 18.031,57
				Valore di stima:	€ 42.304,84

Valore di stima: € 42.304,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 32.304,84**

Si è preferito individuare un lotto a parte vista la sentenza di frazionamento acquisita agli atti. Pertanto il lotto potrà essere accorpato al lotto 1 o venduto separatamente.

Al valore economico sono state sottratte le spese necessarie alla definizione delle pratiche urbanistiche e di accatastamento.

La particella 135 presenta nell'estratto di mappa un'unica superficie graffata con l'edificio, alla divisione in subalterni non corrisponde ad un frazionamento al catasto terreni.

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada della Striscia, piano 1

Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, 3 camere da letto, bagno. L'accesso all'abitazione avviene tramite un ballatoio che funge anche da balcone per una delle stanze. L'appartamento è collegato al piano terra tramite corpo scala chiuso e coperto. L'alloggio è circondato da un terreno di mq 4.000 condiviso tra i proprietari dell'immobile. Tale corte condivisa non è oggetto di pignoramento ma è vincolata al fabbricato e pertanto non è frazionabile. Il terreno è accatastato come corte di pertinenza e graffato con l'immobile principale, pertanto nella stima andrà inserita anche la quota parte del lotto spettante all'esecutato, sia perchè il terreno di pertinenza costituisce valore intrinseco dell'alloggio stesso e sia perchè necessario a consentire l'accesso al bene pignorato. L'edificio è ubicato in aperta campagna, ad ovest della città di Latina, località Tor Tre Ponti, nella fascia di rispetto del Fiume Sisto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 135, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 453.756,09

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico - comparativo a valore di mercato. L'individuazione del segmento di mercato e la ricerca dei beni comparabili è stata fatta attraverso la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare di Latina ed all'analisi dei valori di altri immobili posti in vendita che presentano caratteristiche simili. Ottenuto così un valore ordinario medio di riferimento si è proceduto con l'applicazione di coefficienti di differenziazione per rendere il valore di stima più congruo. La somma dei coefficienti applicati sarà tuttavia inferiore ad una percentuale pari al 10/15% al fine di non stravolgere l'oggettività del valore medio calcolato. Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. la scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà. Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio

valori stimati per appartamenti in villa o villini da 1.100,00 a 1.600,00 euro/mq - valore medio 1.350,00 €/MQ valori stimati per abitazioni civili da 970,00 a 1.450,00 euro/mq - valore medio 1.210,00 €/MQ

VALORE MEDIO OMI di riferimento 1.280,00 €/MQ

Consultazione Borsino Immobiliare di Latina zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio

valori stimati per appartamenti di fascia media e qualità media da 951,00 a 1.290,00 euro/mq - valore medio 1.121,00 €/MQ VALORE MEDIO BORSINO di riferimento 1.121,00 €/MQ

Prezzi di vendita immobili simili (sito Immobiliare.it):

- appartamento posto al piano primo di un piccolo fabbricato con lotto di terreno agricolo della superficie di 1.942,00 mq. L'appartamento ha accesso indipendente dalla scala esterna su corte comune e risulta composto da ingresso, salone, cucina, due camere, un bagno e un balcone.

Totale Mq Superficie Commerciale MQ 115

Prezzo alla vendita euro 135.000,00 - prezzo al Mq 1.174,00

- porzione di villa bifamiliare sita nel Comune di Latina (LT), Loc. B.go Faiti, Strada Migliara 42 ½ n.41, al piano terra comprendente un interrato e una pertinenza esterna adibita a deposito composto, al piano terra ingresso, cucina e tinello, disimpegno, camera un bagno, un salone.

Totale Mq Superficie Commerciale MQ 170

Prezzo alla vendita euro 189.711,75 - prezzo al Mq 1.116,00 base asta

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE MEDIO ZONALE DA COMPRAVENDITE IMMOBILIARI di riferimento 1.145,00 €/MQ

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 1.182,00 €/MQ

La media dei valori desunti, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stata corretta in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. I coefficienti di differenziazione presi in esame sono i seguenti:

- Ubicazione dell'immobile:

0,90 Location di scarso pregio

1,00 Location normale

1,10 Location di pregio

1,20 Location di alto pregio

- Stato di conservazione dell'immobile:

0,90 Edificio in condizioni scadenti

1,00 Edificio in condizioni normali

1,05 Edificio in condizioni buone

- Anno di costruzione

0,85 Età oltre i 55 anni

0,90 Età da 41 a 55 anni

0,95 Età da 21 a 40 anni

0,98 Età da 10 a 20 anni

1,00 Età da 0 a 9 anni

- Ubicazione e caratteristiche dell'alloggio:

0,98 Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra

1,00 Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra

1,02 Villino a schiera

1,04 Villa unifamiliare

0,60 Senza ascensore oltre il 5° piano fuori terra

0,70 Senza ascensore 4° piano fuori terra

0,80 Senza ascensore 3° piano fuori terra

0,90 Senza ascensore 1° e 2° piano fuori terra

1,00 Con ascensore

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1,00 Senza ascensore villa o villino

1,00 Senza ascensore piano rialzato o primo piano

0,80 Normo dimensionamento: scadente

1,00 Normo dimensionamento: sufficiente

1,05 Normo dimensionamento: medio

1,10 Normo dimensionamento: ottimo

0,90 Locato con contratto 4+4

0,95 Occupato dall' esecutato

0,95 Locato con contratto convenzionato

1,00 Libero da persone

1,00 Locato con contratto stagionale

1,00 Locato con contratto a canone libero

- Finiture dell'appartamento:

0,95 Privo di persiane o tapparelle

0,97 Persiane o tapparelle in condizioni scadenti

1,00 Persiane o tapparelle in buone condizioni

1,02 Tapparelle avvolgibili elettricamente

0,98 Finestre con vetri ordinari

1,00 Finestre con vetri a tenuta termica

1,02 Finestre con vetri tenuta acustica

0,96 Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette

1,00 Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica

1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre

Impianti:

0,96 Privo di impianto di acqua calda

0,99 Con impianto di acqua calda autonomo

1,01 Con impianto di acqua calda centrale

0,96 Privo di riscaldamento

1,00 Riscaldamento centralizzato

1,01 Riscaldamento autonomo

0,99 Privo di impianto di aria condizionata

1,01 Aria condizionata autonoma parziale

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1,02 Raffrescamento estivo centrale

1,03 Aria condizionata autonoma totale

1,05 Aria condizionata centralizzata

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

1,00 Location normale

1,02 Villino a schiera - assimilato

1,05 Edificio in condizioni buone

1,00 Persiane o tapparelle in buone condizioni

0,98 Finestre con vetri ordinari

1,00 Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica

0,90 Primo piano senza ascensore

0,99 Con impianto di acqua calda autonomo

1,01 Riscaldamento autonomo

0,99 Privo di impianto di Aria condizionata

0,90 Età tra i 41 e i 55 anni

1,05 Normo dimensionamento: medio

0,95 Occupato dall'esecutato

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 0,84 che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 1.182,00 €/MQ x 0,84 = 992,88 €/MQ

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Latina (LT) - Strada della Striscia, piano 1	457,01 mq	992,88 €/mq	€ 453.756,09	100,00%	€ 453.756,09
				Valore di stima:	€ 453.756,09

Valore di stima: € 453.756,09

Deprezzamenti

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
usufrutto	30,00	%
vizi occulti	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 312.629,26**

Al valore di stima sono stati decurtati i diritti di usufrutto ed eventuali vizi occulti che non sono emersi dall'accesso agli atti o in fase di sopralluogo.

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 18/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fasciolo Maria Grazia

ELENCO ALLEGATI:

- Elaborato grafico lotto 1 e 2
- Elaborato grafico lotto 3
- Documentazione fotografica
- Estratti di mappa
- Certificato di destinazione urbanistica lotto 1 e 2
- Titoli abilitativi
- Relazione Ufficio Tecnico Comunale
- Richiesta sospensione procedimento di annullamento concessione in sanatoria lotto 1
- Autorizzazione paesaggistica lotto 3
- Autorizzazione allo scarico lotto 3
- Idoneità statica lotto 3
- Visure catastali

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio isolato con area parcheggio di pertinenza. L'edificio è composto da n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano primo è adibito al uso abitativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 26, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella fascia di rispetto stradale della S.R. via dei Monti Lepini e pertanto l'area di sedime da esso occupata è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta. (si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Porzione del locale commerciale oggetto del pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 25, Categoria F4, Graffato si

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Area urbana di pertinenza del locale commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 16, Categoria F1, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

Area urbana di pertinenza del locale commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 15, Categoria F1, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: **€ 190.976,97**

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

area urbana di pertinenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 17, Categoria F1, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini

area urbana di pertinenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 23, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: **€ 32.304,84**

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada della Striscia, piano 1

Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, 3 camere da letto, bagno. L'accesso all'abitazione avviene tramite un ballatoio che funge anche da balcone per una delle stanze. L'appartamento è collegato al piano terra tramite corpo scala chiuso e

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coperto. L'alloggio è circondato da un terreno di mq 4.000 condiviso tra i proprietari dell'immobile. Tale corte condivisa non è oggetto di pignoramento ma è vincolata al fabbricato e pertanto non è frazionabile. Il terreno è accatastato come corte di pertinenza e graffato con l'immobile principale, pertanto nella stima andrà inserita anche la quota parte del lotto spettante all'esecutato, sia perchè il terreno di pertinenza costituisce valore intrinseco dell'alloggio stesso e sia perchè necessario a consentire l'accesso al bene pignorato. L'edificio è ubicato in aperta campagna, ad ovest della città di Latina, località Tor Tre Ponti, nella fascia di rispetto del Fiume Sisto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 135, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona H ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, pertanto, in tale zona, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: - EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare; - NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI: Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico". Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano. Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada). Inoltre l'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto del Fiume Sisto.

Prezzo base d'asta: **€ 312.629,26**

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.976,97

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 26, Categoria C1	**Superficie**	154,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un edificio isolato con area parcheggio di pertinenza. L'edificio è composto da n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano primo è adibito al uso abitativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 25, Categoria F4	**Superficie**	8,50 mq
Descrizione:	Porzione del locale commerciale oggetto del pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 16, Categoria F1, Graffato si	**Superficie**	42,30 mq
Descrizione:	area urbana di pertinenza		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 15, Categoria F1, Graffato si	**Superficie**	4,50 mq
Descrizione:	area urbana di pertinenza del locale commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.304,84

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 17, Categoria F1, Graffato si	**Superficie**	37,80 mq
Descrizione:	area urbana di pertinenza		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Latina (LT) - S.R. 156 dei Monti Lepini		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 135, Sub. 23, Categoria F4	**Superficie**	28,08 mq
Descrizione:	area urbana di pertinenza		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 312.629,26

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada della Striscia, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 135, Sub. 2, Categoria A4	**Superficie**	457,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, 3 camere da letto, bagno. L'accesso all'abitazione avviene tramite un ballatoio che funge anche da balcone per una delle stanze. L'appartamento è collegato al piano terra tramite corpo scala chiuso e coperto. L'alloggio è circondato da un terreno di mq 4.000 condiviso tra i proprietari dell'immobile. Tale corte condivisa non è oggetto di pignoramento ma è vincolata al fabbricato e pertanto non è frazionabile. Il terreno è accatastato come corte di pertinenza e graffato con l'immobile principale, pertanto nella stima andrà inserita anche la quota parte del lotto spettante all'esecutato, sia perchè il terreno di pertinenza costituisce valore intrinseco dell'alloggio stesso e sia perchè necessario a consentire l'accesso al bene pignorato. L'edificio è ubicato in aperta campagna, ad ovest della città di Latina, località Tor Tre Ponti, nella fascia di rispetto del Fiume Sisto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

Firmato Da: FASCIOLO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d721d951d260de15f20530a6a9d735f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009