

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Livoli Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1 .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2022 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27



<b>Lotto 3</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1.....	29



In data 11/03/2023, il sottoscritto Geom. Livoli Silvio, con studio in Via Traiano, 19 - 04019 - Terracina (LT), email studiolivoli@gmail.com, PEC silvio.livoli@geopec.it, Tel. 0773 709096, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA DEL BOSCO, 128, PIANO T**

L'immobile oggetto di pignoramento è una unità immobiliare adibita ad attività commerciale ubicata al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All. \_\_\_.

L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA DEL BOSCO, SNC, PIANO S1**

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante.

Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_\_\_.

L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA DEL BOSCO, SNC, PIANO S1**

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante.

Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_\_\_.

L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto.

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

Locale autorimessa sito al piano seminterrato, composto da un unico vano con accesso munito di serranda basculante in ferro zincato. Il vano è dotato altresì di finestra di areazione. Le pareti sono a rustico di costruzione senza intonaco così come i soffitti, e è dotato di impianto elettrico per sola illuminazione fuori traccia. non vi sono servizi igienici.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si allega l'atto di compravendita dell'immobile acquisito dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato in data 11/05/2005 dal notaio in Latina dott.#Giuseppe Coppola##.

## CONFINI

Il locale commerciale in oggetto (Fg.23 - mappale 1008 - sub 3) confina a sinistra con il locale commerciale distinto al sub 2 e con il locale commerciale distinto al sub 4, sul retro con area condominiale e sul fronte strada Via del Bosco con area condominiale destinata a parcheggio auto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	63,31 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 25/11/2004 al 10/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 63 mq. Superficie catastale 21 mq. mq Rendita € 686,53 Piano Terra Graffato Si
Dal 11/05/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 63 mq. Superficie catastale 70 mq. mq Rendita € 686,53 Piano Terra Graffato Si
Dal 04/12/2023 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 62 Superficie catastale 70 mq. mq Rendita € 675,63 Piano Terra Graffato Si

Il Titolare catastale corrisponde a quello reale (si allega visura storica allegato "\_\_\_").

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1008	3		C1	3		63 mq	686,53 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

Non risultano precisazioni in riferimento ai beni oggetto di perizia.

Non risultano patti in riferimento ai beni oggetto di perizia.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente non utilizzato, all'interno del quale veniva gestita ad uso bar da parte dell'attuale esecutato, e risulta in ottimo stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile è completamente indipendente rispetto alle parti comuni del fabbricato, che sono costituite da aree cortilizie, area di accesso e manovra per accedere al piano sottostrada dove sono allocati i box auto e vani scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici In riferimento ai beni oggetto di perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale al piano terra di altezza ml,2,70 posto all'interno di un fabbricato costruito da un piano interrato ove sono disposti i box autorimesse, ai quali si accede tramite n.4 ascensori, vano scala e due rampe, da un piano terra adibito a locali commerciali, e da un primo e secondo piano con appartamenti per civile abitazione. Le strutture dell'edificio sono con struttura portante in cemento armato e fondazioni a plinti. La copertura è a falde. Le pareti del fabbricato sono rivestite interamente in cortina, mentre le pareti interne del locale sono con intonaco civile ed idropittura, . Gli infissi sono in alluminio e vetri e l'accesso è dotato di serranda zincata munita di serratura, mentre le porte dei vani interno sono in legno. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e gas. I pavimenti sono in monocottura. L'unità immobiliare a piano terra si affaccia sul lato di Via del Bosco sul lato sud su strada condominiale sulla quale sono anche disposti posti auto. Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente non occupato e nella disponibilità dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2004 al 10/11/2005	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/11/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 11/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Giuseppe Coppola	11/05/2005	38165	15676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina	18/05/2005	15333	7902
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	17/05/2005	3967		

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.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 20/05/2011  
Reg. gen. 12558 - Reg. part. 2149  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Giuseppe Coppola  
Data: 29/09/2003  
N° repertorio: 30271

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 23/03/2023  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 5550  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Latina all'interno del PPE in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n.157 del 08.12.1987. Il PRG è stato approvato con DM dei LL.PP. n.6476 del 13.01.1972. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici. L'immobile risulta agibile

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.61/EP rilasciata dal Comune di Latina in data 13 maggio 2003 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede In Latina in via Cairoli n.10 Cod.Fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui si allega copia.

Inoltre, con D.I.A. n.395/06 del 25/05/2006, asseverata dall'architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritta all'Albo degli architetti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono state eseguite opere interne per ristrutturazione e montaggio arredamento per apertura esercizio commerciale, di cui si allega copia (all. \_\_\_).

Lo scrivente C.T.U. ha proceduto alla variazione della scheda planimetrica a seguito delle modifiche interne apportate dalla predetta D.I.A. (all. \_\_\_).

Inoltre, sempre lo scrivente C.T.U., ha proceduto alla redazione del certificato energetico dell'immobile / APE con codice identificativo 5901123000899965 Regione Lazio, valido fino al 30/10/2033. (all. \_\_\_)

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il Nulla Osta allo scarico è stato rilasciato dalla Soc.Acqualatina con Protocollo n.20060-844 del 12.01.2006, di cui si allega copia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come da Regolamento di Condominio depositato con verbale in data 07.04.2005, rep. n.37675. Gli importi comunicati dall'amministratore del Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dovuti fino al 31.12.2023 sono pari alla proquota di € 602,00 come da estratto conto allegato.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il locale confina con rampa d'accesso, corsia condominiale, ed altro locale di proprietà del medesimo esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,40 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2004 al 10/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 113 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale 21 mq. mq Rendita € 30,42 Piano interrato Graffato si
Dal 11/05/2005 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale 21 mq. mq Rendita € 30,42 Piano interrato Graffato si

Il Titolare catastale corrisponde a quello reale (si allega visura storica allegato "\_\_\_").

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1008	113		C6	2		21 mq	30,42 €	S1	

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

Non risultano precisazioni in riferimento ai beni oggetto di perizia.

## PATTI

Non risultano patti in riferimento ai beni oggetto di perizia.

Il locale si trova in normali condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

L'immobile è completamente indipendente rispetto alle parti comuni del fabbricato, che sono costituite da aree cortilizie, area di accesso e manovra per accedere al piano sottostrada dove sono allocati i box auto e vani scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici in riferimento ai beni oggetto di perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale autorimessa sito al piano seminterrato, composto da un unico vano con accesso munito di serranda basculante in ferro zincato. Il vano è dotato altresì di finestra di areazione. Le pareti sono a rustico di costruzione senza intonaco così come i soffitti, e è dotato di impianto elettrico per sola illuminazione fuori traccia. non vi sono servizi igienici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente non occupato e nella disponibilità dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 25/11/2004 al 10/11/2025	**** Omissis ****	<b>Accatastamento</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			25/11/2004			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 11/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giuseppe Coppola	11/05/2005	38165	15676	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina	17/05/2005		7902	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	17/05/2005	7902				

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Tribunale di Monza il 21/01/2019  
Reg. gen. 1449 - Reg. part. 134

Importo: € 16.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 23/03/2023

Reg. gen. 7449 - Reg. part. 5550

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Latina all'interno del PPE in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n.157 del 08.12.1987. Il PRG è stato approvato con DM dei LL.PP. n.6476 del 13.01.1972. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici. L'immobile risulta agibile

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.61/EP rilasciata dal Comune di Latina in data 13 maggio 2003 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede In Latina in via Cairoli n.10 Cod.Fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui si allega copia.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come da Regolamento di Condominio depositato con verbale in data 07.04.2005, rep. n.37675. Gli importi comunicati dall'amministratore del Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dovuti fino al 31.12.2023 sono pari alla proquota di € 602,00 come da estratto conto allegato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale confina con rampa d'accesso, corsia condominiale, ed altro locale di proprietà del medesimo esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il locale distinto al subalterno n.114.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2004 al 10/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq.

		Superficie catastale 21 mq. mq Rendita € 30,42 Piano Interrato Graffato Si
Dal 11/05/2025 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale 21 mq. mq Rendita € 30,42 Piano interrato 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
	23	1008	114		C6	2		19 mq	30,42 €	S1	

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

Non risultano precisazioni in riferimento ai beni oggetto di perizia.

## PATTI

Non risultano patti in riferimento ai beni oggetto di perizia.

## STATO CONSERVATIVO

Il locale si trova in normali condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

L'immobile è completamente indipendente rispetto alle parti comuni del fabbricato, che sono costituite da aree cortilizie, area di accesso e manovra per accedere al piano sottostrada dove sono allocati i box auto e vani scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici In riferimento ai beni oggetto di perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale autorimessa sito al piano seminterrato, composto da un unico vano con accesso munito di serranda basculante in ferro zincato. Il vano è dotato altresì di finestra di areazione. Le pareti sono a rustico di costruzione senza intonaco così come i soffitti, e è dotato di impianto elettrico per sola illuminazione fuori traccia. non vi sono servizi igienici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente non occupato e nella disponibilità dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2004 al 10/11/2005	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Coppola	11/05/2005	38165	15676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina	18/05/2005	7902	
		<b>Registrazione</b>			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	17/05/2005	3967	

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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Tribunale di Monza il 21/01/2019  
Reg. gen. 1449 - Reg. part. 134  
Importo: € 16.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 23/03/2023  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 5550  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Latina all'interno del PPE in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n.157 del 08.12.1987. Il PRG è stato approvato con DM dei LL.PP. n.6476 del 13.01.1972. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici. L'immobile risulta agibile

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.61/EP rilasciata dal Comune di Latina in data 13 maggio 2003 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede In Latina in via Cairoli n.10 Cod.Fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui si allega copia.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come da Regolamento di Condominio depositato con verbale in data 07.04.2005, rep. n.37675. Gli importi comunicati dall'amministratore del Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dovuti fino al 31.12.2023 sono pari alla proquota di € 602,00 come da estratto conto allegato.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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



### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è una unità immobiliare adibita ad attività commerciale ubicata al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in



questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 94.500,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T	70,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 94.500,00	100,00%	€ 94.500,00
				Valore di stima:	€ 94.500,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 113, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 15.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1	21,00 mq	750,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Locale autorimessa sito al piano seminterrato, composto da un unico vano con accesso munito di serranda basculante in ferro zincato. Il vano è dotato altresì di finestra di areazione. Le pareti sono a rustico di costruzione senza intonaco così come i soffitti, e è dotato di impianto elettrico per sola illuminazione fuori traccia. non vi sono servizi igienici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114, Categoria C6Valore di stima del bene: € 15.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1	21,00 mq	750,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 15.750,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Terracina, li 07/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Livoli Silvio

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita lotto 1, 2 , 3
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura immobile Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 3
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura immobile Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 113
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura immobile Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 114
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa - Foglio 23 - Particella 1008
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Elaborato Planimetrico - Foglio 23 Particella 1008 Tipo Mappale n.76034 del 14/04/2004
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Elenco subalterni Foglio n.23 Particella 1008
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria locale C/1 Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 3 ante operam
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria locale C/1 Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 3 stato attuale
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria locale C/6 Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 113
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria locale C/6 Foglio 23 Particella 1008 Subalterno 114
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n.61EP rilasciata in data 13/05/2003
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità-agibilità ai sensi DPR 425/94
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività Edilizia Locale C/1 n.395/06
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Elaborato grafico allegato D.I.A. C/1 n.395/06
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Asseverazione D.I.A. C/1 n.395/06
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Comunicazione Ultimazione lavori D.I.A. C/1 n.395/06
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Certificato di Collaudo Finale C/1 D.I.A. N.395/06
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE Attestazione Prestazione Energetica cod.id.: 5901123000899965 valido fino al 30/10/2033
- ✓ N° 20 Altri allegati - Estratto conto quote condominiali dovute fino al 31/12/2023 rilasciato dall'amministratore del Condominio
- ✓ N° 21 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali inviata alle parti in data 15/04/2023 a mezzo PEC al creditore e custode e con Racc.1 AR all'esecutato
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ricevuta Raccomandata AR-1 del 15/04/2023 inviata all'esecutato per comunicazione Inizio Operazioni Peritali in data 27/04/2023
- ✓ N° 23 Altri allegati - Verbali di sopralluogo del 27/04/2023 e 16/05/2023
- ✓ N° 24 Foto - n. 12 fotografie Lotto n.1
- ✓ N° 25 Altri allegati - N.2 foto Lotto n.2
- ✓ N° 26 Foto - N.2 foto Lotto n.3

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è una unità immobiliare adibita ad attività commerciale ubicata al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Latina all'interno del PPE in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n.157 del 08.12.1987. Il PRG è stato approvato con DM dei LL.PP. n.6476 del 13.01.1972. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici. L'immobile risulta agibile

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 113, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Latina all'interno del PPE in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n.157 del 08.12.1987. Il PRG è stato approvato con DM dei LL.PP. n.6476 del 13.01.1972. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici. L'immobile risulta agibile

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All.\_\_. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori

del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Locale autorimessa sito al piano seminterrato, composto da un unico vano con accesso munito di serranda basculante in ferro zincato. Il vano è dotato altresì di finestra di areazione. Le pareti sono a rustico di costruzione senza intonaco così come i soffitti, e è dotato di impianto elettrico per sola illuminazione fuori traccia. non vi sono servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114, Categoria C6 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Latina all'interno del PPE in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n.157 del 08.12.1987. Il PRG è stato approvato con DM dei LL.PP. n.6476 del 13.01.1972. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici. L'immobile risulta agibile



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Strada del Bosco, 128, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta attualmente non utilizzato, all'interno del quale veniva gestita ad uso bar da parte dell'attuale esecutato, e risulta in ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è una unità immobiliare adibita ad attività commerciale ubicata al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All._. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 113, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in normali condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All._. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
---	----

### LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Garage</b>					
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Strada del Bosco, snc, piano S1				
<b>Diritto reale:</b>	<b>Quota</b>				
<b>Tipologia immobile:</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114, Categoria C6</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>Superficie</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">21,00 mq</td> </tr> </table>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114, Categoria C6	<b>Superficie</b>		21,00 mq
Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1008, Sub. 114, Categoria C6	<b>Superficie</b>				
	21,00 mq				
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in normali condizioni conservative.				
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un locale autorimessa ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in posizione centrale di Borgo Bainsizza, frazione di Latina posta nel quadrante nord-est, in presenza di tessuto urbanistico regolare e totalmente pianeggiante. Nella zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognature) ed urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, uffici, attività commerciali, ecc.). Il fabbricato di cui il negozio fa parte, è composto da n.4 piani fuori terra con copertura piana e da un piano seminterrato. Vedesi allegata documentazione fotografica All._. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua fascia di rispetto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Locale autorimessa sito al piano seminterrato, composto da un unico vano con accesso munito di serranda basculante in ferro zincato. Il vano è dotato altresì di finestra di areazione. Le pareti sono a rustico di costruzione senza intonaco così come i soffitti, e è dotato di impianto elettrico per sola illuminazione fuori traccia. non vi sono servizi igienici.				
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.				
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI				

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA DEL BOSCO, 128, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 20/05/2011  
Reg. gen. 12558 - Reg. part. 2149  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Giuseppe Coppola  
Data: 29/09/2003  
N° repertorio: 30271

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 23/03/2023  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 5550  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA DEL BOSCO, SNC, PIANO S1**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 23/03/2023  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 5550  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA DEL BOSCO, SNC, PIANO S1**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 23/03/2023  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 5550  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

