

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mario Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.166,97	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

All'udienza del 11/03/2023, il sottoscritto Arch. Di Mario Arianna, con studio in Via Marco Aurelio, 24 - 00184 - Roma (RM), email ariannadimario@inwind.it, PEC arianna.dimario@archiworldpec.it, Tel. 06 93930707, Fax 06 93930707, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Mercurio n.332, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°29'00.9"N 12°55'25.5"E)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente trattazione consta di un capannone con corte di pertinenza esclusiva annessa, ubicati nel Comune di Latina e distinti in NCEU di Latina rispettivamente al Foglio 119, Particella 17 sub 4, e al Foglio 119 Particella 153 sub 9.

Il fabbricato insiste nel rione Pantanaccio, quartiere residenziale alla periferia nord della città, compreso tra Strada Epitaffio e Strada Tor tre Ponti, in Zona 'H rurale' di P.R.G.. L'asse stradale principale del rione è costituito dalla via omonima, Via Pantanaccio, che corre grosso modo parallelamente all'asta del Canale delle Acque Medie, di cui Via Mercurio costituisce una delle principali intersezioni.

Il bene oggetto di stima è ubicato nella parte alta, finale di Via Mercurio, pressoché all'incrocio con Strada Congiunte Sinistre.

La denominazione di 'Pantanaccio' fa riferimento al periodo che precede la Bonificazione dell'Agro Pontino, quando questa zona era soggetta a frequenti allagamenti, trasformandosi, di conseguenza in un pantano. L'indirizzo del bene nei decenni si è alternato tra Strade Congiunte Sinistre e Via Mercurio. La denominazione di Strada delle Congiunte Sinistre prende il nome dall'importante canale di bonifica delle Congiunte che nasce dal collettore Acque Basse e sfocia nel Canale Acque Medie.

Al tempo della Bonifica, Via Mercurio era un tratto di Via del Pantanaccio la quale, a differenza di oggi, seguiva un percorso a 'elle'.

Via Mercurio era costituita da quattro traverse numerate, tre delle quali sono state dotate di autonoma denominazione con la D.C. n.98/2019.

Via Mercurio 1a traversa ha mantenuto la medesima denominazione.

La zona non risulta ben servita da mezzi pubblici, da parcheggi o da esercizi commerciali di prima necessità mentre vi sono allocati alcuni marchi noti della grande distribuzione nell'ambito del fai da te. Nelle vicinanze del bene troviamo un plesso scolastico per l'infanzia.

Il capannone oggetto della presente stima è stato costruito nel 1974 in assenza di titolo edilizio in Zona 'H rurale' del P.R.G. del Comune di Latina.

Le attuali Particelle 17 sub 4 e 153 sub 9 del Foglio 119, oggi costituiscono rispettivamente il capannone e la corte esclusiva di pertinenza, oggetto della relazione di stima.

Cfr. All.5_Normativa URBANISTICA e PAESAGGISTICA

All.11A_Documentazione FOTOGRAFICA del bene IN ORIGINE

All.11B_Documentazione FOTOGRAFICA ESTERNO del bene

All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene





L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le diverse mappe consultate (P.R.G., P.T.P.R., P.A.I., Google Maps) non riportano una denominazione univoca delle strade e dei relativi toponimi. Nel corso delle diverse variazioni catastali e toponomastiche del bene, nello specifico, gli indirizzi Via Mercurio e Strada Congiunte Sinistre si sono alternati. L'indirizzo attuale del bene, che è raggiungibile da Strade Congiunte Sinistre, è rimasto quello di Via Mercurio, toponimo riferibile all'ubicazione del capannone (Part. 17 sub 4) che inizialmente era collegato direttamente con l'abitazione (Part. 16), stessa proprietà esecutata.

Cfr. All.5_Normativa URBANISTICA e PAESAGGISTICA

Cfr. All.8A, 8B, 8C, 8D_ Elaborati grafici del RILIEVO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Mercurio n.332, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

L'esperto stimatore ha provveduto a implementare il materiale laddove ritenuto utile all'approfondimento



finalizzato alla compilazione della presente relazione di stima.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il BENE risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** giusto Atto di Compravendita Notaio **** Omissis **** stipulato in Latina in data 11.01.1974, Rep. n.112806 Racc. n.12302, Trascritto a Latina in data 30.01.1974 al Reg. Gen. n.2532 Reg. Part. n.2827; Registrato a Latina il 24.01.1974 al n.682.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza si riferisce all'acquisto di un terreno situato nel territorio del Comune di Latina in località Podere 303, della superficie complessiva di 5625 mq, esteso su quattro diverse particelle. L'immobile in Catasto risultava precedentemente ancora intestato all'O.N.C..

L'esecutato risulta separato legalmente.

Cfr.All.9_Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

CONFINI

Il bene in esame insiste in NCEU del Comune di Latina al Foglio 119, Particella 17 sub 4 (capannone destinato ad attività artigianale) e Foglio 119, Particella 153 sub 9 (corte di pertinenza esclusiva).

L'immobile oggetto della presente stima confina:

a nord con Particella 157;

a est con Particella 153 sub 6 (stessa proprietà Sig.**** Omissis ****);

a sud con Particella 143;

a ovest con Particella 155.

Cfr. All.2_Planimetria e visura CATASTALI ATTUALI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	285,00 mq	307,00 mq	1	307,00 mq	4,20 m	Terra
Cortile	1745,00 mq	1745,00 mq	0,10	174,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				481,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	481,50 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto della stima, con destinazione urbanistica di capannone per attività artigianale, in base alle informazioni assunte e alle evidenze rilevate, negli ultimi tempi in cui è stato utilizzato è stato adibito a locale aperto al pubblico con musica dal vivo e somministrazione di cibi e bevande. L'area esterna di pertinenza esclusiva veniva verosimilmente adibita a parcheggio degli avventori. Di questa trasformazione resta traccia nelle modifiche non strutturali apportate al bene, le stesse che ritroviamo quasi integralmente nella planimetria catastale presente in atti.

Cfr. All.6E_Frazionamento Prot. n.2641.1/1999_elaborato planimetrico_nuova planimetria catastale.

L'interno del locale è sostanzialmente suddiviso in due blocchi principali ubicati rispettivamente a destra e a sinistra rispetto all'ingresso, posto circa al centro del prospetto lungo principale, sul lato ovest. I due blocchi sono divisi da due corpi centrali che si fronteggiano, separati da un corridoio. Dei due corpi centrali quello posto al centro del lato lungo dello stabile, a sud, era stato adibito a zona ingresso/guardaroba (Cfr. 'Zona C' in planimetria All.8C) mentre l'altro, posto al centro del lato lungo a nord, era stato adibito a zona servizi/gestione impianti (cfr. 'Zona D' in planimetria All.8C).

Dei due blocchi principali, quello a destra denominato dalla scrivente 'Zona A' era stato suddiviso a sua volta in tre fasce parallele delle quali le due perimetrali, sopraelevate di 45 cm.ca, raggiungibili mediante gradini posizionati in diversi punti e quella più grande è collocata al centro. Sul fondo (lato corto a sud dello stabile) vi era l'area adibita alla musica dal vivo, anch'essa posta su piccola platea rialzata. Il blocco denominato 'Zona B' era invece probabilmente destinato alla conservazione, preparazione e somministrazione di cibi e bevande. Tutto quanto si evince anche dalla distribuzione di arredi fissi e mobili e nelle suppellettili rilevate in sede di sopralluogo peritale

Cfr. All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene.

In appendice alla presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, la planimetria del bene come rilevata allo stato attuale e la documentazione fotografica.

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali si fa presente che, per il capannone destinato ad attività artigianale, è stato adottato il coefficiente 1. Per l'area cortilizia esterna Particella n.153 sub 9 è stato adottato un coefficiente 0,10 anche tenendo conto dell'interferenza data dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile al magazzino limitrofo appartenente ad altro proprietario, distinto alla particella Particella n.17 subalterno 2.

Cfr. All.8A, 8B, 8C, 8D_Elaborati grafici del RILIEVO

Cfr. All.11A_Documentazione FOTOGRAFICA del bene IN ORIGINE

All.11B_Documentazione FOTOGRAFICA ESTERNO del bene

All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1998 al 30/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 mq Superficie catastale 315 mq Rendita € 1,13 Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		Graffato 153 SUB 8
Dal 30/06/1999 al 30/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 mq Superficie catastale 315 mq Rendita € 1,13 Piano T Graffato 153 SUB 9
Dal 30/05/2000 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 mq Superficie catastale 315 mq Rendita € 1.130,42 Graffato 153 SUB 9
Dal 06/03/2007 al 03/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 Rendita € 1.130,42 Graffato 153 SUB 9
Dal 03/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 mq Superficie catastale 315 mq Rendita € 1.130,42 Piano T Graffato 153 SUB 9
Dal 09/11/2015 al 27/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 mq Superficie catastale 315 mq Rendita € 1.130,42 Piano T Graffato 153 SUB 9
Dal 27/05/2020 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 304 mq Superficie catastale 315 mq Rendita € 1.130,42 Piano T Graffato 153 SUB 9

Il capannone oggetto della presente stima risulta essere stato costruito nel 1974 in assenza di titolo edilizio in Zona 'H rurale' del P.R.G. del Comune di Latina.

Le attuali Particelle 17 sub 4 e 153 sub 9 del Foglio 119, oggi costituiscono rispettivamente il capannone e la corte esclusiva di pertinenza, oggetto della relazione di stima.

Dal primo estratto di mappa in atti reperito (Prot. n. 16235 del 27 marzo 1981), si evince come la Particella 17 presentasse una superficie di mq 1180 che inglobava parte dell'attuale Particella 153, mentre la Particella 153 stessa misurava 4325 mq e costituiva la corte ad uso esclusivo del capannone ma anche dell'edificio attiguo destinato inizialmente a deposito eppoi ad abitazione (sub 16), un tempo entrambi di proprietà dell'esecutato Cfr. All.6A ESTRATTO DI MAPPA Prot. n. 16235 del 27.03.1981.

Mediante la denuncia di variazione datata 18 maggio 1981 il professionista incaricato riportava gli estremi dell'atto di vendita con il quale l'esecutato Sig. **** Omissis **** era divenuto possessore delle Particelle nn. 16-

17-153-158 del Foglio 119, in data 11 gennaio 1974.

Nella variazione vengono riportati per la prima volta il fabbricato principale (l'ex deposito) ascritto ad abitazione con area coperta di 260 mq e il deposito (l'attuale corpo di fabbrica coincidente con il capannone, oggetto della stima) di 435 mq. L'area scoperta (Part. 153) misurava 4930 mq.

Si specifica che nella planimetria allegata i due corpi di fabbrica presentano il numero di Particella invertito.

Cfr. All.6B_DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE del 18.05.1981.

Nel settembre del 1981 il medesimo tecnico incaricato presentava la prima planimetria in atti del capannone, denominato ancora deposito.

Il corpo di fabbrica, costruito in blocchetti di cemento, acciaio e lamiera, misura 41 m. x 10,80 m. ca. e corrisponde alla costruzione effettivamente realizzata.

La suddetta planimetria del capannone sarà quella allegata alla domanda di Condono Edilizio presentata nel 1986 con Prot. n. 021828.

Cfr. All.6C_PLANIMETRIA CATASTALE del CAPANNONE_18.09.1981.

Con denuncia di variazione catastale Prot. n.1652 del 21 maggio 1992 e successiva variazione per mutamento di destinazione Prot. n. A00573/96 presentata presso l'U.T.E. di Latina in data 19 settembre 1996 (cfr. All.6D_Variazione per mutamento di destinazione e Planimetria porzione di capannone da vendere Prot. n. A573/96 del 18.09.1996), il capannone viene diviso in due unità contigue ma indipendenti l'una dall'altra: la Particella 17 sub 4 oggetto della presente stima (Categoria catastale C/3, consistenza catastale mq.304) e la Part. 17 sub 2 (Categoria catastale C/2, consistenza catastale mq. 122): quest'ultima verrà venduta a terzi nel 1996.

Cfr. All.13B_Altri atti - Atto di vendita parte capannone F.119 Part.17 sub 2_24.09.1996.

Con la variazione del 01 giugno 1998 si procede alla Fusione della corte comune in corte esclusiva (Prot. n. 2132.1/1998) e l'immobile oggetto della presente trattazione risulta ascritto al Foglio 119 Part. 17 sub 3 mentre la corte di pertinenza alla Part. 153 sub 8. La consistenza catastale del capannone è di 304 mq. L'indirizzo riportato in atti è Via Mercurio snc. In data 30 giugno 1999 viene effettuato il frazionamento per trasferimento di diritti mediante pratica n.2641.1/1999. Da tale frazionamento nascono tre nuovi subalterni che sostituiscono i precedenti e la corte esclusiva afferente alla Particella 153 viene anch'essa frazionata.

La parte di capannone di proprietà dell'esecutato diviene definitivamente Particella 17 sub 4 con corte di pertinenza esclusiva Particella 153 sub 9 e la sottilissima fascia di terreno Particella 153 sub 10 va a costituire la linea di divisione tra la corte esclusiva del capannone (sub 17) e la corte esclusiva del deposito trasformato nel frattempo in abitativo (sub 16).

La nuova planimetria catastale in atti, ascrivibile allo stesso frazionamento pratica n.2641.1/1999, riporta una situazione distributiva dell'interno assimilabile a quella rilevata in sede di sopralluogo peritale.

La planimetria connessa alla sanatoria n.129/1991, antecedente al frazionamento suddetto, non riportava invece opere di distribuzione interna.

Cfr. All.6E_Frazionamento Prot.n.2641.1/1999_elaborato planimetrico_nuova planimetria catastale.

Con Variazione di toponomastica n. 2965.1/2007 del 6 marzo 2007 e Variazione di toponomastica n. 18570.1/2014 del 3 ottobre 2014, l'indirizzo dell'immobile oggetto della stima diviene Strada Congiunte Sinistre snc Piano T.

Con Variazione del 09 novembre 2015 si procede con l'inserimento in visura dei dati di superficie: la superficie catastale totale riportata è pari a 315 mq.

A seguito di Variazione toponomastica d'ufficio n. 24305.1/2020, dal 27 maggio 2020 l'indirizzo riportato in atti è Via Mercurio n.332 Piano T (Cfr. All.6F_Visura storica per immobile).

cfr. All.6A ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Prot. n. 16235 del 27.03.1981;

cfr. All.6B_DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE del 18.05.1981;

cfr. All.6C_PLANIMETRIA CATASTALE del CAPANNONE_18.09.1981;

cfr. All.6D_Variazione per mutamento di destinazione e Planimetria porzione di capannone da vendere Prot. n. A573/96 del 18.09.1996;

cfr. All.6E_Frazionamento Prot.n.2641.1/1999_elaborato planimetrico_nuova planimetria catastale;

cfr. All.6F_Visura storica per immobile;

Cfr. All.13B_Altri atti - Atto di vendita parte capannone F.119 Part.17 sub 2_24.09.1996.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	119	17	4	2	C3	1	304	315 mq	1130,42 €	Terra		
	119	153	9		EU							

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti riporta una situazione sostanzialmente assimilabile allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo peritale, soprattutto per quanto concerne la distribuzione interna dei locali.

Ai fini dell'aggiornamento catastale si specifica che dopo gli opportuni interventi finalizzati alla messa in pristino del capannone mediante la rimozione delle sovrastrutture posticce rilevate non compatibili con l'uso consentito dalla normativa vigente per un capannone destinato ad attività agricolo/artigianale ricadente in zona di PRG 'Rurale H', e con quanto legittimato mediante pratica di Concessione edilizia n.129 del 1991, la pratica edilizia dovrà essere seguita da opportuno aggiornamento, oltre che della planimetria, anche della categoria catastale indirizzato in tal senso.

Cfr. All.8A, 8B, 8C, 8D in Elaborati grafici del RILIEVO.

La superficie commerciale rilevata risulta pari a 307 mq ca., mentre la superficie utile lorda risulta pari a 285 mq ca.

PRECISAZIONI

L'immobile deriva da un'unica, maggiore consistenza edilizia: nel 1996 una porzione del corpo di fabbrica del capannone e della corte esclusiva di pertinenza sono stati alienati, come ampiamente descritto nel capitolo precedente 'CRONISTORIA CATASTALE'.

Cfr. All.13B Altri atti - Atto di vendita parte capannone F.119 Part.17 sub 2_24.09.1996.



PATTI

Il capannone risultava affittato al mese di gennaio del 1983 alla società **** Omissis **** specializzata nella lavorazione del legno, giusto contratto di locazione registrato in pari data.

Presuntivamente dal 01.03.2007 al 22.02.2010 il capannone è stato invece affittato alla S.n.c. **** Omissis ****, giusto relativo contratto di locazione.

Cfr. All.13A_Registrazione affitto capannone_1983

Cfr. All.13C_Contratto di locazione del capannone_2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto della stima versa in pessimo stato di conservazione. Le problematiche legate alla vetustà del bene che presenta una struttura obsoleta e fatiscente, si riscontrano in più punti sia all'interno che all'esterno del manufatto. Dette problematiche sono legate alle trasformazioni subite nel tempo, al carente stato manutentivo, all'utilizzo del bene come disordinato deposito di oggetti e mobilio e arredi anche fissi, di varia natura.

Si ritiene necessario procedere con interventi per mettere in sicurezza l'immobile (controllo della struttura portante, delle pareti di tamponatura e del tetto in lamiera), e contestualmente effettuare il ripristino dello stato ex ante a partire dalla distribuzione interna con la rimozione delle sovrastrutture posticce realizzate per l'apertura del locale al pubblico (non compatibili con la destinazione d'uso del manufatto) e al rifacimento degli impianti.

Il locale è stato oggetto di abusi seppur di lieve entità in corrispondenza delle facciate che andranno riportate allo status originario: l'apertura delle porte di sicurezza e di finestre diverse da quelle licenziate, la trasformazione della facies architettonica da facciata in lamiera a facciata intonacata con portale tipico di un casale ecc..

Cfr. All.11_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

L'immobile contiguo al capannone oggetto della presente stima ha costituito lo stesso corpo di fabbrica fino al 1996, quando è stato frazionato e venduto. Ad oggi le due sezioni del medesimo immobile sono separate da una parete divisoria posta lungo il lato corto sud e presentano accessi e corti pertinenziali separate. Sulla Particella 153 sub 9 grava servitù di passaggio pedonale o carrabile a favore della sezione di bene alienata (Part. 17 sub 2 e Part. 153 sub 4) e con la Particella n.16.

Cfr. All.10_Costituzione di Fondo Patrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla corte di pertinenza del capannone oggetto di stima, censita alla Particella 153 sub 9, risulta gravare servitù di passaggio pedonale o carrabile con qualsiasi mezzo, anche meccanico, a favore dei beni censiti con le particelle n. 153 sub 6 e sub 11 e n.16 sub 1, 2, 4, 5 e 6, lungo la linea di confine con le Particelle 156 e 140 per una fascia della larghezza di metri 5.

Cfr. All.8A, 8B, 8C, 8D_Elaborati grafici del RILIEVO

Cfr. All.11A_Documentazione FOTOGRAFICA del bene IN ORIGINE



All.11B_Documentazione FOTOGRAFICA ESTERNO del bene
All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto concerne l'area di sedime sulla quale insistono il capannone e i terreni che lo circondano (indagati anche questi ultimi nell'ambito del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla stima), si può parlare di una sorta di plateau centrale con rilievi e quote di affioramento comprese tra i 18 e i 25 m sul livello del mare. L'area come suddetto è un'area agricola a vegetazione eterogenea: il terreno è poco fertile e fortemente condizionato a predisporre una rete drenante delle acque in eccesso per limitare il ristagno idrico.

Caratteristiche costruttive del capannone oggetto della presente stima (Particella 17):

Esposizione del bene: nord-est;

Fondazioni: a trave continua in c.a. con vespaio;

Altezza interna utile: metri 2.94;

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri in ferro con tamponatura in blocchetti di calcestruzzo di cm. 30;

Solaio: in battuto di cemento;

Copertura dell'edificio: a due falde spioventi, struttura portante in putrelle in ferro e copertura in lastre di lamiera;

Manto di copertura: lastre in lamiera con chiodature metalliche;

Controsoffitti: in legno. In cartongesso in corrispondenza dei servizi;

Pareti esterne: tamponatura in blocchetti di calcestruzzo rivestiti ad intonaco e pittura;

Pareti interne: tramezzature in forati ovvero in cartongesso su struttura in ferro. Intonacate, rasate e pitturate;

Infissi esterni (finestrature): in ferro e vetro con inferriate fisse in metallo;

Infissi esterni: portale di ingresso principale a due ante, in legno. N.2 porte di emergenza in metallo, a due ante ubicate lungo i prospetti ovest e nord dell'immobile;

Pavimento interno: in mattoni in cotto;

Impianto elettrico non a norma e divelto in più punti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1974 al 18/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORBÒ MARIA RITA	11/01/2074	112806	12302
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI LATINA	30/01/2074	2532	2827
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	24/01/1974	682	

L'atto di provenienza del bene è stato inserito come allegato.
Cfr. All.3_Atto di PROVENIENZA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a LATINA il 07/03/1991
Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4457
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a LATINA il 22/10/1996
Reg. gen. 18075 - Reg. part. 12868
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA BENE AL FOGLIO 119, PART. 17 SUBALTERNO 2 E PARTICELLA 153 SUBALTERNO 4 CHE COSTITUIVANO PARTE INTEGRANTE DEL CAPANNONE E DELLA CORTE OGGETTI DELLA STIMA. DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTI DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa) OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 10/08/1999
Reg. gen. 16830 - Reg. part. 10292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON OGNI MEZZO MECCANICO A CARICO DELLA PARTICELLA 153 SUB 9 DEL FOGLIO 119 DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR ED A FAVORE DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE 16 SUBB. 1, 2, 4, 5 E 6 E N. 153 SUB 6 F. 153 SUB 11 TUTTE DEL MEDESIMO FOGLIO LUNGO LA LINEA DI CONFINE CON LE PARTICELLE 156 E 140 PER UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI ML.5.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 10/08/1999

Reg. gen. 16830 - Reg. part. 10292

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON OGNI MEZZO MECCANICO A CARICO DELLA PARTICELLA 153 SUB 9 DEL FOGLIO 119 DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR ED A FAVORE DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE 16 SUBB. 1, 2, 4, 5 E 6 E N. 153 SUB 6 F. 153 SUB 11 TUTTE DEL MEDESIMO FOGLIO LUNGO LA LINEA DI CONFINE CON LE PARTICELLE 156 E 140 PER UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI ML.5.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 16/07/2015

Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10570

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO TRA VIVI PER SERVITÙ PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE: RETTIFICA DELL'ATTO DEL 10/08/1999 PER REFUSO DATA DI NASCITA SOGGETTO A FAVORE.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 16/07/2015

Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10570

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO TRA VIVI PER SERVITÙ PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE: RETTIFICA DELL'ATTO DEL 10/08/1999 PER REFUSO DATA DI NASCITA SOGGETTO A FAVORE.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 10/01/2022

Reg. gen. 385 - Reg. part. 361

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio insieme all'annessa corte esclusiva (FOGLIO 119, Partt. 17 e 153) ricade in Zona "H-Rurale" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. n.6476 del 13/01/1972.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) - approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022 - riporta che il terreno e l'area di sedime del fabbricato ricadono in parte:

- tra i Beni Paesaggistici del PTPR TAV.B (Art.134 comma 1 Lettera a), b), c) del D.L. n. 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co.1 Lett. b e art. 142 co.1 del D.Lgs. n. 42/2004) - 'Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua', art. 36 delle NTA del P.T.P.R.

- nelle aree individuate come 'Aree urbanizzate' del PTPR TAV.B.

Il terreno e l'area di sedime del fabbricato Partt. 17 e 153 ricadono all'interno dell'area interessata dal Vincolo

del Piano Stralcio dell'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio', approvato dal Consiglio della Regione Lazio n. 17 del 04/04/2012.

I beni suddetti ricadono nello specifico in: Area sottoposta a tutela per pericolo di inondazione- Area di Attenzione Idraulica - art. 9 punto b e art.27, e Area di Attenzione Idraulica - art.9 punto b e art.27 delle Norme di Attuazione (Fiume Maschero o delle Congiunte e Fosso di Cisterna).

Il Comune di Latina nel 2014 eppoi nel 2020, con il "P.E.E.P. PIANO DI ZONA EX L.162/1965 C.S.M.I. in variante al P.R.G." "Quartiere Pantanaccio (ex R11) "I Pianeti" e con il PIANO di ZONA "I PIANETI", sempre in variante al PRG, ha avviato un vasto programma di riqualificazione della zona nella quale è ubicato il bene oggetto della presente stima.

Nel 2002 la DGR del Lazio, con Delibera n.732 del 07.06.2002 adotta i provvedimenti e formula gli indirizzi per la valorizzazione e la salvaguardia della zona agricola di PRG.

Si allegano in appendice della relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Latina, del P.T.P.R. Lazio, del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina e del Piano di Assetto Idrogeologico.

Cfr. All.4_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Cfr. All.5_Normativa vigente URBANISTICA e PAESAGGISTICA

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.

Il capannone oggetto della presente stima consta, come suddetto nel corso della presente trattazione, di un capannone e della sua corte di pertinenza esclusiva, ricadenti rispettivamente alla Particella n.17 sub 4 e alla Part. 153 sub 9 del Foglio 119 del Catasto di Latina.

Il capannone, di forma rettangolare regolare, che presentava la dimensione originaria di m. 10x40 ca., era stato realizzato nel 1974 in assenza di Concessione Edilizia. L'abuso veniva contestato nel 1982 con Verbale dell'Ufficio antiabusivismo edilizio vigili urbani Ripartizione Urbanistica del Comune di Latina.

Nel 1986 viene inoltrata istanza di Condono Edilizio presso il Comune di Latina, con Prot. 021828 del 04.04.1986.

Il bene ottiene la Concessione edilizia in Sanatoria n.129 in data 13 aprile del 1991.

Oltre venti anni dopo, con Prot. n. 27595 del 24.03.2003, il Sig. **** Omissis **** inoltra richiesta di nuova Concessione Edilizia presso il Comune di Latina. Nell'istanza si richiede 'alla S.V. che venga rilasciata una Concessione Edilizia per frazionamento di unità immobiliare, facendo presente che detta variazione non modificherà l'aspetto planovolumetrico dell'edificio, né la destinazione d'uso dell'intero fabbricato regolarizzato con C.E. in Sanatoria L.47/85 n.129 del 13.04.1991'.

Successivamente alla Concessione Edilizia rilasciata in merito all'istanza sopra citata al n.129 del 1991, nel 2003 è stata inoltrata 'Richiesta di Concessione Edilizia per frazionamento di unità immobiliare Prot. 27595 cCfr. All.7F_Richiesta di Concessione Edilizia Prot.27595/2003

cfr. All.7A_Istanza di Condono Edilizio_ Prot. 21828 del 04.04.1986

cfr. All.7B_Istanza di Condono Edilizio_Elaborato progettuale CAPANNONE_1989

cfr. All.7C_Istanza di Condono Edilizio_Relazione tecnica CAPANNONE_1989

cfr. All.7D_CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n.129 '91

Cfr. All.6C_PLANIMETRIA CATASTALE CAPANNONE_18.09.1981_Allegata all'istanza di condono edilizio.

Si precisa che, per quanto riguarda le aree esterne afferenti al bene, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Contestualmente al rilascio della Sanatoria del 1991 troviamo la Nota di Trascrizione della Conservatoria dei RR. II. di Latina del 7 marzo 1991, Reg. Gen. n.5693, Reg. Part. n. 4457 a favore di: Comune di Latina - Contro: il Sig. **** Omissis ****. La nota riporta l'Atto d'Obbligo con il quale il Comune di Latina '....Subordina il rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 legge n. 47/'85 alla presentazione di atto d'obbligo registrato e trascritto per l'asservimento dell'intero lotto di terreno al servizio degli immobili da sanare per la destinazione d'uso indicata negli elaborati di cui al rilievo presentato'.

Nel 1996 viene venduta parte del capannone.

Nel 1999 viene presentato il frazionamento del capannone per trasferimento di diritti.

Salvo ulteriore verifica, non risulta che la denuncia di variazione catastale Prot. n.1652/1992, la successiva variazione per mutamento di destinazione Prot. n. A00573/96 e il frazionamento per trasferimento di diritti di cui alla pratica n.2641.1/1999 siano stati suffragati da preventivo titolo autorizzativo.

La scrivente ha reperito in tal senso 'Richiesta di Concessione Edilizia per frazionamento di unità immobiliare Prot. 27595 del 24.03.2003.

Cfr. All.7E Atto d'obbligo allegato alla Sanatoria_7 marzo 1991

All.7F_Richiesta di Concessione Edilizia Prot.27595/2003.

Il bene risulta sanabile come capannone destinato ad attività artigianale, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii..

Gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale resterebbero a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli od oneri a livello condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Mercurio n.332, piano Terra

Il bene oggetto della presente trattazione consta di un capannone con corte di pertinenza esclusiva annessa, ubicati nel Comune di Latina e distinti in NCEU di Latina rispettivamente al Foglio 119, Particella 17 sub 4, e al Foglio 119 Particella 153 sub 9. Il fabbricato insiste nel rione Pantanaccio, quartiere residenziale alla periferia nord della città, compreso tra Strada Epitaffio e Strada Tor tre Ponti, in Zona 'H rurale' di P.R.G.. L'asse stradale principale del rione è costituito dalla via omonima, Via Pantanaccio, che corre grosso modo parallelamente all'asta del Canale delle Acque Medie, di cui Via Mercurio costituisce una delle principali intersezioni. Il bene oggetto di stima è ubicato nella parte alta, finale di Via Mercurio, pressoché all'incrocio con Strada Congiunte Sinistre. La denominazione di 'Pantanaccio' fa riferimento al periodo che precede la Bonificazione dell'Agro Pontino, quando questa zona era soggetta a frequenti allagamenti, trasformandosi, di conseguenza in un pantano. L'indirizzo del bene nei decenni si è alternato tra Strade Congiunte Sinistre e Via Mercurio. La denominazione di Strada delle Congiunte Sinistre prende il nome dall'importante canale di bonifica delle Congiunte che nasce dal collettore Acque Basse e sfocia nel Canale Acque Medie. Al tempo della Bonifica, Via Mercurio era un tratto di Via del Pantanaccio la quale, a differenza di oggi, seguiva un percorso a 'elle'. Via Mercurio era costituita da quattro traverse numerate, tre delle quali sono state dotate di autonoma denominazione con la D.C. n.98/2019. Via Mercurio 1a traversa ha mantenuto la medesima denominazione. La zona non risulta ben servita da mezzi pubblici, da parcheggi o da esercizi commerciali di prima necessità mentre vi sono allocati alcuni marchi noti della grande distribuzione nell'ambito del fai da te. Nelle vicinanze del bene troviamo un plesso scolastico per l'infanzia. Il capannone oggetto della presente stima è stato costruito nel 1974 in assenza di titolo edilizio in Zona 'H rurale' del P.R.G. del Comune di Latina. Le attuali Particelle 17 sub 4 e 153 sub 9 del Foglio 119, oggi costituiscono rispettivamente il capannone e la corte esclusiva di pertinenza, oggetto della relazione di stima. Cfr. All.5_Normativa URBANISTICA e PAESAGGISTICA All.11A_Documentazione FOTOGRAFICA del bene IN ORIGINE All.11B_Documentazione FOTOGRAFICA ESTERNO del bene All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 119, Part. 153, Sub. 9, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 230.166,97

Il metodo di stima utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del bene oggetto della stima, attesa la natura dei beni in esame e la loro localizzazione territoriale, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per un 'Capannone tipico' della Zona di riferimento in stato conservativo normale.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima, per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene descritto nella presente relazione.

Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate



e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona Periferica D2 sulla quale insiste il bene, per un Capannone in stato conservativo normale, nel Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 425,00 a un Valore Massimo pari a € 850,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. All. 12_Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI). Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² degli immobili ubicati nella suddetta area, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 637,50 [(425,00 + 850,00/2)].

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al bene:

- 1) LOCALIZZAZIONE: SUFFICIENTE= - 5%;
 - 2) UBICAZIONE: BUONA= + 0%;
 - 3) STATO: PESSIMO= - 10%;
 - 4) DEGRADO: PESSIMO= - 10%;
- Totale= - 25%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente al capannone con corte pertinenziale annessa, oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a -25%, otterremo un valore pari a € 478,12 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso i vari siti immobiliari che presentano beni ubicati nella stessa area riportano, per la zona di interesse, un valore medio di € 410/mq. Tale valore si ritiene compatibile con quello ottenuto dalla scrivente, considerando che la vendita del capannone in oggetto non può essere concepita separatamente dalla corte di pertinenza che lo circonda su tre lati e il cui valore omogeneizzato costituisce un valore aggiunto alla definizione del prezzo di stima del bene.

Cfr. All.12_Consultazioni OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI e agenzie IMMOBILIARI.

Considerando una consistenza calcolata in mq 481,40 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del bene di cui alla presente relazione può essere stimato in valore base a € 230.167,00 al quale la scrivente va a sottrarre

€ 25.000,00 come valore stimato a corpo per riportare il bene alle condizioni ex ante di capannone destinato ad attività artigianale, come prescritto dalla Sanatoria n.129/1991.

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 5.000,00.

Il valore finale del bene, arrotondato per eccesso, risulterà quindi pari a € 205.170,00.

Siti consultati per la stima:

www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

<https://astetribunali24.ilsole24ore.com>

<https://astegiudiziarie.it/>



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Latina (LT) - Via Mercurio n.332, piano Terra	481,50 mq	478,12 €/mq	€ 230.166,97	100,00%	€ 230.166,97
				Valore di stima:	€ 230.166,97

Valore di stima: € 230.166,97



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25000,00	€

Valore finale di stima: € 200.166,97



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.



Roma, li 21/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mario Arianna
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ACCESSO E VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE ATTUALI
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA E PAESAGGISTICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - STORIA CATASTALE DEL BENE
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - 6A_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE PROT. N. 16235/1981
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6B_DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE DEL 18.05.1981
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6C_PLANIMETRIA CATASTALE DEL CAPANNONE_18.09.1981
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6D_VARIAZIONE PER MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E PLANIMETRIA DELLA PORZIONE DI CAPANNONE DA VENDERE PROT. N. A573/96
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6E_FRAZIONAMENTO PROT.N.2641.1/1999_ELABORATO PLANIMETRICO_NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6F_VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ✓ N° 7 Altri allegati - STORIA EDILIZIA E TITOLI AUTORIZZATIVI
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7A_ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO_PROT. 21828 DEL 04.04.1986
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7B_ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO_ELABORATO PROGETTUALE CAPANNONE_1989
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7C_ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO_RELAZIONE TECNICA CAPANNONE_1989
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7D_CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA_N.129_'91
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8A_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO
- ✓ Altri allegati - 8B_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - 8C_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - 8D_ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 10 Altri allegati - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE



- ✓ N° 11 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11A_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE IN ORIGINE
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11B_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO DEL BENE
- ✓ Altri allegati - 11C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO DEL BENE
- ✓ N° 12 Altri allegati - CONSULTAZIONI OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI E AGENZIE IMMOBILIARI
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALTRI ATTI
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13A_REGISTRAZIONE AFFITTO CAPANNONE_1983
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13B_ATTO DI VENDITA PARTE CAPANNONE F.119 PART.17 SUB 2_24.09.1996
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.13C CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CAPANNONE_2013
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7E_ATTO D'OBBLIGO ALLEGATO ALLA SANATORIA 129_'91
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7F_RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA PROT.27595/2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - Via Mercurio n.332, piano Terra

Il bene oggetto della presente trattazione consta di un capannone con corte di pertinenza esclusiva annessa, ubicati nel Comune di Latina e distinti in NCEU di Latina rispettivamente al Foglio 119, Particella 17 sub 4, e al Foglio 119 Particella 153 sub 9. Il fabbricato insiste nel rione Pantanaccio, quartiere residenziale alla periferia nord della città, compreso tra Strada Epitaffio e Strada Tor tre Ponti, in Zona 'H rurale' di P.R.G.. L'asse stradale principale del rione è costituito dalla via omonima, Via Pantanaccio, che corre grosso modo parallelamente all'asta del Canale delle Acque Medie, di cui Via Mercurio costituisce una delle principali intersezioni. Il bene oggetto di stima è ubicato nella parte alta, finale di Via Mercurio, pressoché all'incrocio con Strada Congiunte Sinistre. La denominazione di 'Pantanaccio' fa riferimento al periodo che precede la Bonificazione dell'Agro Pontino, quando questa zona era soggetta a frequenti allagamenti, trasformandosi, di conseguenza in un pantano. L'indirizzo del bene nei decenni si è alternato tra Strade Congiunte Sinistre e Via Mercurio. La denominazione di Strada delle Congiunte Sinistre prende il nome dall'importante canale di bonifica delle Congiunte che nasce dal collettore Acque Basse e sfocia nel Canale Acque Medie. Al tempo della Bonifica, Via Mercurio era un tratto di Via del Pantanaccio la quale, a differenza di oggi, seguiva un percorso a 'elle'. Via Mercurio era costituita da quattro traverse numerate, tre delle quali sono state dotate di autonoma denominazione con la D.C. n.98/2019. Via Mercurio 1a traversa ha mantenuto la medesima denominazione. La zona non risulta ben servita da mezzi pubblici, da parcheggi o da esercizi commerciali di prima necessità mentre vi sono allocati alcuni marchi noti della grande distribuzione nell'ambito del fai da te. Nelle vicinanze del bene troviamo un plesso scolastico per l'infanzia. Il capannone oggetto della presente stima è stato costruito nel 1974 in assenza di titolo edilizio in Zona 'H rurale' del P.R.G. del Comune di Latina. Le attuali Particelle 17 sub 4 e 153 sub 9 del Foglio 119, oggi costituiscono rispettivamente il capannone e la corte esclusiva di pertinenza, oggetto della relazione di stima. Cfr. All.5_Normativa URBANISTICA e PAESAGGISTICA All.11A_Documentazione FOTOGRAFICA del bene IN ORIGINE All.11B_Documentazione FOTOGRAFICA ESTERNO del bene All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 119, Part. 153, Sub. 9, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio insieme all'annessa corte esclusiva (FOGLIO 119, Partt. 17 e 153) ricade in Zona "H-Rurale" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. n.6476 del 13/01/1972. Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) - approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022 - riporta che il terreno e l'area di sedime del fabbricato ricadono in parte: - tra i Beni Paesaggistici del PTPR TAV.B (Art.134 comma 1 Lettera a), b), c) del D.L. n. 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co.1 Lett. b e art. 142 co.1 del D.Lgs. n. 42/2004) - 'Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua', art. 36 delle NTA del P.T.P.R. - nelle aree individuate come 'Aree urbanizzate' del PTPR TAV.B. Il terreno e l'area di sedime del fabbricato Partt. 17 e 153 ricadono all'interno dell'area interessata dal Vincolo del Piano Stralcio dell'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio', approvato dal Consiglio della Regione Lazio n. 17 del 04/04/2012. I beni suddetti ricadono nello specifico in: Area sottoposta a tutela per pericolo di inondazione- Area di Attenzione Idraulica - art. 9 punto b e art.27, e Area di Attenzione Idraulica - art.9 punto b e art.27 delle Norme di Attuazione (Fiume Maschero o delle Congiunte e Fosso di Cisterna). Il Comune di Latina nel 2014 eppoi nel 2020, con il "P.E.E.P. PIANO DI ZONA EX L.162/1965 C.S.M.I. in variante al P.R.G." "Quartiere Pantanaccio (ex R11) "I Pianeti" e con il

PIANO di ZONA "I PIANETTI", sempre in variante al PRG, ha avviato un vasto programma di riqualificazione della zona nella quale è ubicato il bene oggetto della presenta stima. Nel 2002 la DGR del Lazio, con Delibera n.732 del 07.06.2002 adotta i provvedimenti e formula gli indirizzi per la valorizzazione e la salvaguardia della zona agricola di PRG. Si allegano in appendice della relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Latina, del P.T.P.R. Lazio, del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina e del Piano di Assetto Idrogeologico. Cfr. All.4_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Cfr. All.5_Normativa vigente URBANISTICA e PAESAGGISTICA

Prezzo base d'asta: € 200.166,97

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.166,97

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Mercurio n.332, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 17, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C3 - Fg. 119, Part. 153, Sub. 9, Categoria EU	Superficie	481,50 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene oggetto della stima versa in pessimo stato di conservazione. Le problematiche legate alla vetustà del bene che presenta una struttura obsoleta e fatiscente, si riscontrano in più punti sia all'interno che all'esterno del manufatto. Dette problematiche sono legate alle trasformazioni subite nel tempo, al carenente stato manutentivo, all'utilizzo del bene come disordinato deposito di oggetti e mobili e arredi anche fissi, di varia natura. Si ritiene necessario procedere con interventi per mettere in sicurezza l'immobile (controllo della struttura portante, delle pareti di tamponatura e del tetto in lamiera), e contestualmente effettuare il ripristino dello stato ex ante a partire dalla distribuzione interna con la rimozione delle sovrastrutture posticce realizzate per l'apertura del locale al pubblico (non compatibili con la destinazione d'uso del manufatto) e al rifacimento degli impianti. Il locale è stato oggetto di abusi seppur di lieve entità in corrispondenza delle facciate che andranno riportate allo status originario: l'apertura delle porte di sicurezza e di finestre diverse da quelle licenziate, la trasformazione della facies architettonica da facciata in lamiera a facciata intonacata con portale tipico di un casale ecc.. Cfr. All.11_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della presente trattazione consta di un capannone con corte di pertinenza esclusiva annessa, ubicati nel Comune di Latina e distinti in NCEU di Latina rispettivamente al Foglio 119, Particella 17 sub 4, e al Foglio 119 Particella 153 sub 9. Il fabbricato insiste nel rione Pantanaccio, quartiere residenziale alla periferia nord della città, compreso tra Strada Epitaffio e Strada Tor tre Ponti, in Zona 'H rurale' di P.R.G.. L'asse stradale principale del rione è costituito dalla via omonima, Via Pantanaccio, che corre grosso modo parallelamente all'asta del Canale delle Acque Medie, di cui Via Mercurio costituisce una delle principali intersezioni. Il bene oggetto di stima è ubicato nella parte alta, finale di Via Mercurio, pressoché all'incrocio con Strada Congiunte Sinistre. La denominazione di 'Pantanaccio' fa riferimento al periodo che precede la Bonificazione dell'Agro Pontino, quando questa zona era soggetta a frequenti allagamenti, trasformandosi, di conseguenza in un pantano. L'indirizzo del bene nei decenni si è alternato tra Strade Congiunte Sinistre e Via Mercurio. La denominazione di Strada delle Congiunte Sinistre prende il nome dall'importante canale di bonifica delle Congiunte che nasce dal collettore Acque Basse e sfocia nel Canale Acque Medie. Al tempo della Bonifica, Via Mercurio era un tratto di Via del Pantanaccio la quale, a differenza di oggi, seguiva un percorso a 'elle'. Via Mercurio era costituita da quattro traverse numerate, tre delle quali sono state dotate di autonoma denominazione con la D.C. n.98/2019. Via Mercurio 1a traversa ha mantenuto la medesima denominazione. La zona non risulta ben servita da mezzi pubblici, da parcheggi o da esercizi commerciali di prima necessità mentre vi sono allocati alcuni marchi noti della grande distribuzione nell'ambito del fai da te. Nelle vicinanze del bene troviamo un plesso scolastico per l'infanzia. Il capannone oggetto della presente stima è stato costruito nel 1974 in assenza di titolo edilizio in Zona 'H rurale' del P.R.G. del Comune di Latina. Le attuali Particelle 17 sub 4 e 153 sub 9 del Foglio 119, oggi costituiscono rispettivamente il capannone e la corte esclusiva di pertinenza, oggetto della relazione di stima. Cfr. All.5_Normativa URBANISTICA e PAESAGGISTICA All.11A_Documentazione FOTOGRAFICA del bene IN ORIGINE All.11B_Documentazione FOTOGRAFICA ESTERNO del bene All.11C_Documentazione FOTOGRAFICA INTERNO del bene</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni



- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a LATINA il 07/03/1991

Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4457

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a LATINA il 22/10/1996

Reg. gen. 18075 - Reg. part. 12868

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA BENE AL FOGLIO 119, PART. 17 SUBALTERNO 2 E PARTICELLA 153 SUBALTERNO 4 CHE COSTITUIVANO PARTE INTEGRANTE DEL CAPANNONE E DELLA CORTE OGGETTI DELLA STIMA. DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTI DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa) OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 10/08/1999

Reg. gen. 16830 - Reg. part. 10292

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON OGNI MEZZO MECCANICO A CARICO DELLA PARTICELLA 153 SUB 9 DEL FOGLIO 119 DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR ED A FAVORE DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE 16 SUBB. 1, 2, 4, 5 E 6 E N. 153 SUB 6 F. 153 SUB 11 TUTTE DEL MEDESIMO FOGLIO LUNGO LA LINEA DI CONFINE CON LE PARTICELLE 156 E 140 PER UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI ML.5.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 10/08/1999

Reg. gen. 16830 - Reg. part. 10292

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON OGNI MEZZO MECCANICO A CARICO DELLA PARTICELLA 153 SUB 9 DEL FOGLIO 119 DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR) ED A FAVORE DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE 16 SUBB. 1, 2, 4, 5 E 6 E N. 153 SUB 6 F. 153 SUB 11 TUTTE DEL MEDESIMO FOGLIO LUNGO LA LINEA DI CONFINE CON LE PARTICELLE 156 E 140 PER UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI ML.5.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 16/07/2015

Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10570

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: ATTO TRA VIVI PER SERVITÙ PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE: RETTIFICA DELL'ATTO DEL 10/08/1999 PER REFUSO DATA DI NASCITA SOGGETTO A FAVORE.

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a LATINA il 16/07/2015

Reg. gen. 14344 - Reg. part. 10570

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO TRA VIVI PER SERVITÙ PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE: RETTIFICA DELL'ATTO DEL 10/08/1999 PER REFUSO DATA DI NASCITA SOGGETTO A FAVORE.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 10/01/2022

Reg. gen. 385 - Reg. part. 361

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI **** Omissis ****

