

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fasciolo Maria Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 229.905,56	14



All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Fasciolo Maria Grazia, con studio in Via T.Traetta, 2 - 04100 - Latina (LT), email m.grazia.fasciolo@gmail.com; PEC mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it, Tel. 3392937270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Appia 73, edificio PT

Trattasi di edificio isolato, sito sulla via Appia, di fronte alla stazione ferroviaria di Monte San Biagio e circondato da aree di parcheggio comunali, in passato adibito ad attività artigianale. Il fabbricato è composto da n.1 piano interrato con funzione di magazzino, n.1 piano fuori terra composto da due locali adibiti ad attività artigianale e n. 1 lastrico solare. L'edificio insiste su un'area di pertinenza esclusiva. Attualmente l'immobile si presenta in un evidente stato di abbandono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Appia 73, edificio PT

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio risulta libero sui quattro lati e posto all'interno di un'area di pertinenza esclusiva identificata con il numero di particella 224, con accesso diretto dalla S.S. Appia. Dall'ultima planimetria catastale presente in atti, tale particella risulta confinare a sud con la S.S. Appia, ad est e ad ovest con la proprietà di **** Omissis ****, a nord con la proprietà di **** Omissis ****, tuttavia allo stato di fatto, il lotto risulta confinare a nord con un parcheggio comunale, ad est con una via di accesso al suddetto parcheggio ed alla scuola media Giovanni XXIII, ad ovest con un altro parcheggio e con la pista ciclabile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1452,00 mq	1970,00 mq	0,18	354,60 mq	0,00 m	
Terrazza lastrico solare	435,45 mq	435,45 mq	0,10	43,55 mq	0,00 m	1
Magazzino	171,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	1,90 m	1/S
Magazzino laboratorio	192,00 mq	209,00 mq	1	209,00 mq	4,40 m	T
Magazzino	181,00 mq	224,00 mq	1	224,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				1024,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1024,15 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2017 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 224, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 192 Superficie catastale 209 mq Rendita € 366,89 Piano T Graffato si

Dal 30/03/2017 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 224, Sub. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 181 Superficie catastale 224 mq Rendita € 243,04 Graffato si
Dal 30/03/2017 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 224, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 171 Superficie catastale 193 mq Rendita € 105,98 Piano T Graffato si
Dal 30/03/2017 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 224, Sub. 3 Categoria F5 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	224	1		C3	3	192	209 mq	366,89 €	T	si
	23	224	3		F5					1	si
	23	224	5		C2	6	171	193 mq	105,98 €	T	si
	23	224	6		C2	10	181	224 mq	243,04 €	T	si

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessimo stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito in un lotto di terreno edificabile che ricade nella zona "F3" del PRG vigente nella quale è consentita la realizzazione di servizi e di attrezzature pubbliche per il soddisfacimento di esigenze di carattere amministrativo, civile, sociale, sanitario, culturale e religioso riguardanti la popolazione residente nel territorio comunale sia stabilmente che per motivi turistici. L'indice fondiario previsto non dovrà essere

inferiore a mc.1,5/mq e la distanza da strade e confini non inferiore a ml.10,00 con altezza massima di ml. 7,50.

In data 21/11/2017 la proprietaria **** Omissis **** ha presentato una richiesta di Permesso a Costruire per la "Ristrutturazione di un edificio destinato ad esposizione e laboratorio artigianale con cambio di destinazione d'uso in commerciale e bar/tavola calda ai sensi della L.R. 7/2017 art.4".

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.319 del 28/02/2018 è stato autorizzato l'intervento per la realizzazione del bar/tavola calda e n.4 nuove attività commerciali. L'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio ha provveduto al calcolo degli Oneri Concessori.

Il permesso di Costruire non è stato mai ritirato e gli oneri non sono mai stati pagati, tuttavia l'autorizzazione permane conforme alla normativa urbanistica vigente e pertanto, ai fini della realizzazione, sarà necessario un ricalcolo degli oneri spettanti e un aggiornamento dell'autorizzazione paesaggistica già concessa ma comunque scaduta.

Attualmente l'immobile si presenta in stato di abbandono. L'area di sedime è occupata da una folta vegetazione che impedisce l'accesso alla struttura. Tuttavia agli atti del Comune è presente un rilievo dello stato di fatto e una valutazione economica delle opere necessarie all'intervento ipotizzato.

L'edificio è stato legittimamente realizzato, presenta una struttura in cemento armato verificata e collaudata e tamponature esterne in laterizio. Infissi e impianti sono fatiscenti. Il Computo Metrico Estimativo presentato in allegato alla richiesta di Permesso di Costruire per il calcolo del Costo di Costruzione, ai fini della realizzazione dell'intervento, dovrà essere aggiornato a causa del peggioramento delle condizioni dell'immobile e dell'aumento dei listini dei prezzi di forniture e lavori intervenuto negli ultimi anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente è disabitato

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2003 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci Raffaele	25/08/2003	85197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Latina	10/10/2003	5177		
Dal 30/03/2017 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci Raffaele	30/03/2017	104368	33823

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	31/03/2017	7468	5381
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	31/03/2017	3745	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

PRESCRIZIONI PRG

L'immobile è sito in località Portella e ricade nella zona "F3" del PRG vigente, disciplinata dall'art. 16 e più specificatamente appartengono a questa sottozona tutte le aree destinate alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche per il soddisfacimento di esigenze di carattere amministrativo, civile, sociale, sanitario, culturale e religioso riguardanti la popolazione residente nel territorio comunale sia stabilmente che per motivi turistici. Gli interventi in tali zone avverranno, a seguito di P.P.E. o di studio planovolumetrico esteso all'intera area interessata, secondo le specifiche normative dei singoli servizi che dovranno essere realizzati. L'indice fondiario non dovrà essere inferiore a mc.1,5/mq e la distanza da strade e confini non inferiore a ml.10,00 con altezza massima di ml. 7,50.

VINCOLI PTP E PTPR

L'area, vincolata ai sensi della Legge n.1497/1939, ricade all'interno del vigente PTP, Ambito Territoriale n.13 (Terracina Ceprano Fondi) Sub-Ambito n.13/3 (Fondi e Monte San Biagio) ed è disciplinato dagli artt.50-61 delle NTA, che definiscono la zona come "Zona di Tutela limitata L/b".

In base alle tavole del PTPR l'area è inserita nel Paesaggio degli insediamenti urbani nell'ambito del Sistema del paesaggio insediativo (Tavole A), disciplinato dall'art.27 delle NTA i cui obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio mirano alla gestione dell'ecosistema urbano ed alla riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani (Tabella A). L'area è inoltre soggetta alle disposizioni degli articoli 41 e 45 delle stesse NTA in quanto ricompresa all'interno di una zona di interesse archeologico (fascia di rispetto di mt. 100 dalla via Appia, contraddistinta dalla sigla tl_0306).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato regolarmente realizzato con licenza edilizia n.6 del 1973 richiesta dall'allora proprietario sig. **** Omissis ****: "Costruzione di un edificio per la lavorazione ed esposizione di mobili a livello artigianale in località Portella".

In data 22/02/2018 è stata autorizzata, con Deliberazione di Consiglio Comunale N.22, una variante al PRG che approva, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.7 del 18/07/2017, la ristrutturazione del fabbricato in oggetto, destinato a laboratorio artigianale e magazzino, con cambio d'uso a bar tavola calda e locali commerciali di vicinato, richiesta in data 21/11/2017 con domanda di Permesso di Costruire dalla proprietaria **** Omissis ****.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio ha provveduto al calcolo degli Oneri Concessori che però non sono mai stati pagati dalla proprietaria e pertanto il Permesso di Costruire non risulta ritirato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato è in evidente stato di degrado e necessita di interventi di ristrutturazione edilizia pesante, compreso il rifacimento di tutti gli impianti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Appia 73, edificio PT

Trattasi di edificio isolato, sito sulla via Appia, di fronte alla stazione ferroviaria di Monte San Biagio e circondato da aree di parcheggio comunali, in passato adibito ad attività artigianale. Il fabbricato è composto da n.1 piano interrato con funzione di magazzino, n.1 piano fuori terra composto da due locali adibiti ad attività artigianale e n. 1 lastrico solare. L'edificio insiste su un'area di pertinenza esclusiva. Attualmente l'immobile si presenta in un evidente stato di abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati –

- Fg. 23, Part. 224, Sub. 1, Categoria C3, Graffato si
- Fg. 23, Part. 224, Sub. 3, Categoria F5, Graffato si
- Fg. 23, Part. 224, Sub. 5, Categoria C2, Graffato si
- Fg. 23, Part. 224, Sub. 6, Categoria C2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 262.655,56

Il metodo di stima utilizzato per l'identificazione del valore complessivo della proprietà è quello a valore di trasformazione Vt. Nello specifico si è proceduto all'individuazione del valore di mercato dell'immobile esistente Vm al quale è stato sottratto il costo della ristrutturazione Vr addizionato, a seguito di specifica ulteriore analisi di mercato, del valore del terreno edificabile sul quale insiste il fabbricato. Pertanto avremo:

$$Vt = Vm - (Vr + Vte)$$

Prima fase - identificazione del valore di mercato dell'immobile:

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

Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

zona D1/Periferica-tratto S.S. 7, via Portella inferiore, microzona catastale n.1

valori stimati per laboratori da 670,00 a 760,00 euro/mq

valori stimati per capannoni da 310,00 a 620,00 euro/mq

valori stimati per negozi da 700,00 a 1050,00 euro/mq

VALORE MEDIO OMI di riferimento 685,00 €/MQ

Consultazione Borsino Immobiliare di Latina/Monte San Biagio

zona D1/Periferica-tratto S.S. 7, via Portella inferiore, microzona catastale n.1

valori stimati per laboratori da 461,00 a 657,00 euro/mq

valori stimati per magazzini da 226,00 a 422,00 euro/mq

valori stimati per negozi da 618,00 a 1021,00 euro/mq

VALORE MEDIO BORSINO di riferimento 567,50 €/MQ

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

- via Parallela FFSS, Locale commerciale open space con corte esclusiva di pertinenza - prezzo al Mq 1.364,00

- via Roma, locale commerciale - prezzo al Mq 1.254,00

- via Roma, locale commerciale - prezzo al MQ 1.341,00

Poichè il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a commerciale è stato autorizzato con Deliberazione di Consiglio Comunale, anche se non è ancora stato perfezionato, si ritiene opportuno considerare il valore di mercato di immobili commerciali ai fini della definizione del valore ordinario, pertanto:

VALORE MEDIO COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di riferimento 1.319,67 €/MQ

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 857,39 €/MQ

I coefficienti di differenziazione presi in esame sono i seguenti:

- Ubicazione dell'immobile:

1,50 Location con alto potenziale a livello commerciale

1,20 Location con potenziale a livello commerciale

1,00 Location ordinaria a livello commerciale

0,70 Location con basso potenziale a livello commerciale

- Stato di conservazione dell'immobile:

0,90 Edificio in condizioni scadenti

1,00 Edificio in condizioni normali

1,05 Edificio in condizioni buone

- Anno di costruzione

0,85 Età oltre i 55 anni

0,90 Età da 41 a 55 anni

0,95 Età da 21 a 40 anni

0,98 Età da 10 a 20 anni

1,00 Età da 0 a 9 anni

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

1,20 Location con potenziale a livello commerciale

0,90 Edificio in condizioni scadenti

0,90 Età da 41 a 55 anni ma con elevato livello di degrado

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 1,00 che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 857,39 €/MQ x 1,00 = 857,39 €/MQ



Pertanto $V_m = 857,39 \times 1.024,15 = \text{euro } 878.095,96$

Seconda fase: calcolo del valore di ristrutturazione:

Per il calcolo del valore della ristrutturazione viene considerato come base il Computo Metrico Estimativo presentato in allegato alla richiesta di Permesso di Costruire ai fini del calcolo del Costo di Costruzione. Tale Computo Metrico comunque è stato aggiornato a causa del peggioramento delle condizioni dell'immobile e dell'aumento dei listini dei prezzi di forniture e lavori intervenuto negli ultimi anni.

Si allega pertanto alla presente perizia il Computo Metrico del 2019 che presenta un valore pari ad € 100.119,02.

Si allega anche lo stesso Computo Metrico aggiornato al prezzario Regione Lazio 2023 con le stesse voci di prezzo ed integrato con alcune lavorazioni necessarie ma non considerate nel computo metrico originario pari ad € 267.429,72.

Tuttavia da una disamina delle condizioni dell'edificio, visto il cambio della normativa antisismica avvenuto nel 2018, potrebbero essere necessari alcuni interventi manutentivi della struttura in c.a. e pertanto si ipotizza un ulteriore costo di € 300,00/mq per un totale pari ad € 163.200,00.

Ulteriori costi aggiuntivi:

- eliminazione della vegetazione infestante, quantificata con la voce C01.01.007 del Prezzario Regione Lazio 2023 pari ad € 3,20/mq e quindi per un totale di € 6.304,00.

- demolizione piccolo edificio abusivo edificato sul fronte del fabbricato principale:

€ 76,00/mc x mc 180 = € 13.500,00

- sistemazione area a verde:

€ 10,00 /mq x 1970 mq = € 19.700,00

Per quanto sopra esposto:

$V_r = € 267.429,72 + € 163.200,00 + € 6.304,00 + € 13.500,00 + € 19.700,00 = € 470.133,72$

Terza fase: individuazione del valore di mercato del terreno edificabile:

Prezzi di vendita terreni simili (sito casa.it - idealista.it - Gabetti):

- ss7 Appia, destinato a Zona F3 – Strutture di Servizio Pubblico/Usopubblico (Art. 16 n.T.A.), terreno edificabile - prezzo al Mq 97,43

- Zona F3 – Strutture di Servizio Pubblico/Usopubblico, superficie complessiva 6520,00 mq - prezzo al Mq 18,00

- via Appia s.n.c. - terreno edificabile con alcune metrature C/2 e residenziali - prezzo al MQ 89,00

VALORE MEDIO COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di riferimento 68,14 €/MQ

Vista la posizione del terreno in oggetto e la approvazione della Delibera di Consiglio Comunale relativa al cambio di destinazione d'uso, si ritiene di dover aumentare del 15% il valore individuato e pertanto:

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 73,76 €/MQ

da cui deriva il Vte = € 73,76 x 1970 mq = € 145.307,20

Tutto ciò premesso, il Valore dell'immobile oggetto di perizia sarà il seguente:

$Vt = Vm - (Vr + Vte)$

$Vt = € 878.095,96 - (€ 470.133,72 + € 145.307,20) = € 262.655,04$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Monte San Biagio (LT) - Via Appia 73, edificio PT	1024,15 mq	256,46 €/mq	€ 262.655,56	100,00%	€ 262.655,56
				Valore di stima:	€ 262.655,56

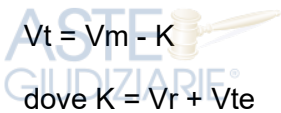
Valore di stima: € 262.655,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica aggiornati al nuovo costo di costruzione	27750,00	€
Altro - autorizzazione paesaggistica	2000,00	€
Altro - vizi occulti	3000,00	€

Valore finale di stima: € 229.905,56

Il metodo di stima utilizzato per l'identificazione del valore complessivo della proprietà è quello a valore di trasformazione Vt. Trattasi infatti di un fabbricato con attuale destinazione d'uso a laboratorio e magazzino per il quale è stata presentata richiesta di permesso di costruire e cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a locale commerciale e tavola calda. Tale richiesta è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale. Pertanto il valore dell'immobile dipende in gran parte dalle potenzialità espresse dal lotto edificabile sul quale ricade. Ai fini della individuazione del valore di stima si è proceduto prima all'individuazione del valore di mercato dell'immobile esistente Vm considerandone le caratteristiche legate alla tipologia autorizzata e alla posizione del lotto (difronte alla Stazione Ferroviaria), al quale è stato poi sottratto il costo della ristrutturazione Vr aggiornato al nuovo prezzario della Regione Lazio e integrato con alcune lavorazioni mancanti, addizionato, a seguito di specifica ulteriore analisi di mercato, del valore del terreno edificabile sul quale insiste il fabbricato. Pertanto il valore stimato discende dalla seguente formula:



$$V_t = V_m - K$$

dove $K = V_r + V_{te}$



In ultimo si è ritenuto necessario aggiornare anche gli oneri concessori da sottrarre ulteriormente al valore identificato, oltre alle spese per la nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica ed eventuali vizi occulti.

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



Latina, li 18/08/2025



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Appia 73, edificio PT

Trattasi di edificio isolato, sito sulla via Appia, di fronte alla stazione ferroviaria di Monte San Biagio e circondato da aree di parcheggio comunali, in passato adibito ad attività artigianale. Il fabbricato è composto da n.1 piano interrato con funzione di magazzino, n.1 piano fuori terra composto da due locali adibiti ad attività artigianale e n. 1 lastrico solare. L'edificio insiste su un'area di pertinenza esclusiva. Attualmente l'immobile si presenta in un evidente stato di abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 224, Sub. 1, Categoria C3, Graffato si - Fg. 23, Part. 224, Sub. 3, Categoria F5, Graffato si - Fg. 23, Part. 224, Sub. 5, Categoria C2, Graffato si - Fg. 23, Part. 224, Sub. 6, Categoria C2, Graffato si

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

Destinazione urbanistica: PRESCRIZIONI PRG L'immobile è sito in località Portella e ricade nella zona "F3" del PRG vigente, disciplinata dall'art. 16 e più specificatamente appartengono a questa sottozona tutte le aree destinate alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche per il soddisfacimento dei esigenze di carattere amministrativo, civile, sociale, sanitario, culturale e religioso riguardanti la popolazione residente nel territorio comunale sia stabilmente che per motivi turistici. Gli interventi in tali zone avverranno, a seguito di P.P.E. o di studio planovolumetrico esteso all'intera area interessata, secondo le specifiche normative dei singoli servizi che dovranno essere realizzati. L'indice fondiario non dovrà essere inferiore a mc.1,5/mq e la distanza da strade e confini non inferiore a ml.10,00 con altezza massima di ml. 7,50. VINCOLI PTP E PTPR L'area, vincolata ai sensi della Legge n.1497/1939, ricade all'interno del vigente PTP, Ambito Territoriale n.13 (Terracina Ceprano Fondi) Sub-Ambito n.13/3 (Fondi e Monte San Biagio) ed è disciplinato dagli artt.50-61 delle NTA, che definiscono la zona come "Zona di Tutela limitata L/b". In base alle tavole del PTPR l'area è inserita nel Paesaggio degli insediamenti urbani nell'ambito del Sistema del paesaggio insediativo (Tavole A), disciplinato dall'art.27 delle NTA i cui obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio mirano alla gestione dell'ecosistema urbano ed alla riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani (Tabella A). L'area è inoltre soggetta alle disposizioni degli articoli 41 e 45 delle stesse NTA in quanto ricompresa all'interno di una zona di interesse archeologico (fascia di rispetto di mt. 100 dalla via Appia, contraddistinta dalla sigla tl_0306).

Prezzo base d'asta: € 229.905,56

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.905,56

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Appia 73, edificio PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 224, Sub. 1, Categoria C3, Graffato si - Fg. 23, Part. 224, Sub. 3, Categoria F5, Graffato si - Fg. 23, Part. 224, Sub. 5, Categoria C2, Graffato si - Fg. 23, Part. 224, Sub. 6, Categoria C2, Graffato si	Superficie	1024,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di edificio isolato, sito sulla via Appia, di fronte alla stazione ferroviaria di Monte San Biagio e circondato da aree di parcheggio comunali, in passato adibito ad attività artigianale. Il fabbricato è composto da n.1 piano interrato con funzione di magazzino, n.1 piano fuori terra composto da due locali adibiti ad attività artigianale e n. 1 lastrico solare. L'edificio insiste su un'area di pertinenza esclusiva. Attualmente l'immobile si presenta in un evidente stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

