

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sitzia Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	5
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	5
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	6
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	7
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	8
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	9
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	10
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	11
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	13
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	15
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	15
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	15
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	17
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	19
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	20

Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	21
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	24
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	24
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	25
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	26
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 267.025,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	34
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T ..	34
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	35

All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Arch. Sitzia Mauro, con studio in Via Secchia, snc - 04100 - Latina (LT), email arch.mauro.sitzia@gmail.com, PEC mauro.sitzia@archiworldpec.it, Tel. 329 6226974, Fax 0773 484256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 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 Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina.

Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico.

Il presente BENE 1 contempla il solo "fabbricato A" della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso (particella catastale n°233), unitamente al piccolo locale tecnico ("fabbricato C" del titolo edilizio) e annette anche la consistenza di una tettoia di copertura abusiva da rimuovere.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina.

Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico.

Il presente BENE 2 contempla il solo "fabbricato B" (particella catastale n°234) della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso.

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina.

Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico.

Il presente BENE 3 contempla il solo appezzamento di terreno (particelle catastali n°100 e n°126) a servizio delle costruzioni (BENE 1 e BENE 2) su di esso presenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

E' presente nel fascicolo una Certificazione Notarile redatta in data 05/04/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

E' presente nel fascicolo una Certificazione Notarile redatta in data 05/04/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

E' presente nel fascicolo una Certificazione Notarile redatta in data 05/04/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il "complesso artigianale" oggetto della presente procedura é costituito da due corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda:

Tutte le particelle del foglio catastale n°206 di cui sopra (100,126,233 e 234) sono graffate tra loro. Questo complesso, nell'insieme, confina con :

- La strada di accesso privata che é una porzione della particella n°97 verso l'esposizione EST;
- La particella n°97 verso l'esposizione SUD;
- La particella n°398 verso l'esposizione OVEST;
- La particella n°214 verso l'esposizione NORD.

Si veda, per maggior chiarezza l'allegato Estratto di Mappa Catastale

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il "complesso artigianale" oggetto della presente procedura é costituito da due corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda:

Tutte le particelle del foglio catastale n°206 di cui sopra (100,126,233 e 234) sono graffate tra loro. Questo complesso, nell'insieme, confina con :

- La strada di accesso privata che é una porzione della particella n°97 verso l'esposizione EST;
- La particella n°97 verso l'esposizione SUD;
- La particella n°398 verso l'esposizione OVEST;
- La particella n°214 verso l'esposizione NORD.

Si veda, per maggior chiarezza l'allegato Estratto di Mappa Catastale

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il "complesso artigianale" oggetto della presente procedura é costituito da due corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda:

Tutte le particelle del foglio catastale n°206 di cui sopra (100,126,233 e 234) sono graffate tra loro. Questo complesso, nell'insieme, confina con :

- La strada di accesso privata che é una porzione della particella n°97 verso l'esposizione EST;
- La particella n°97 verso l'esposizione SUD;
- La particella n°398 verso l'esposizione OVEST;
- La particella n°214 verso l'esposizione NORD.

Si veda, per maggior chiarezza l'allegato Estratto di Mappa Catastale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato (A) a destinazione Artigianale	435,00 mq	459,00 mq	1	459,00 mq	5,75 m	Terra
Fabbricato (C) Locale Tecnico	4,00 mq	5,00 mq	,3	1,50 mq	2,12 m	Terra
Tettoia Posti auto	41,40 mq	41,40 mq	0	0,00 mq	0,00 m	(Costruzione abusiva da demolire)
Totale superficie convenzionale:				460,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato (B) a destinazione artigianale	265,40 mq	318,00 mq	1	318,00 mq	4,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				318,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte esclusiva a servizio fabbricati a destinazione Artigianale	3120,00 mq	3120,00 mq	,05	156,00 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	156,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	156,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 206, Part. 233 Categoria D1 Rendita € 6,19 Piano T Graffato 234,100,126
Dal 18/12/1997 al 19/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 206, Part. 233, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 2.478,99 Piano T Graffato 234,126,100
Dal 19/11/2014 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 234 Categoria D1 Rendita € 2.478,99 Piano T Graffato 233,100,126

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per maggior chiarezza si veda l'allegata visura storica catasto fabbricati.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 206, Part. 234, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 6,19 Piano T Graffato 233, 100, 126
Dal 18/12/1997 al 19/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 206, Part. 234, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 2.478,99 Piano T Graffato 233,100,126

Dal 19/11/2014 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 234, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 2.478,99 Piano T Graffato 233,100,126
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggior chiarezza si veda l'allegata visura storica catasto fabbricati.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 206, Part. 233 Categoria D1 Rendita € 6,19 Piano T Graffato 234,100,126
Dal 18/12/1997 al 19/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 206, Part. 233, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 2.478,99 Piano T Graffato 234,126,100
Dal 19/11/2014 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 234 Categoria D1 Rendita € 2.478,99 Piano T Graffato 233,100,126

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggior chiarezza si veda l'allegata visura storica catasto fabbricati e quelle del catasto terreni

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	233		2	D1				2478,99 €	T.	234,100,126	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti che é unica per tutti e 2 gli edifici, per quanto riguarda l'edificio identificato nella concessione edilizia come Fabbricato A, e che corrisponde alla particella catastale n°233, riporta una divisione degli spazi interni sostanzialmente conforme alla realtà dei luoghi, ad eccezione di una zona soppalcata che é rappresentata in essa ma non ne sono state ravvisate tracce in loco (l'immobile é stato interessato da un'incendio e non é accertabile quale fosse la situazione precedente).

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	206	234		2	D1				2478,99 €	T	233,100,126

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti che é unica per tutti e 2 gli edifici, per quanto riguarda l'edificio identificato nella concessione edilizia come Fabbricato B, e che corrisponde alla particella catastale n°234, riporta una divisione degli spazi interni difforme alla realtà dei luoghi, sia per quanto alla divisione degli spazi interni che per la rappresentazione delle aperture esterne del fabbricato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	100		2	D1				2478,99 €	T.	233,234,126
	206	126		2	D1				2478,99 €	T.	233,234,100

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
206	126				ENTE URBANO		10 70 mq			
206	100				ENTE URBANO		20 50 mq			

Corrispondenza catastale

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

La visure al catasto fabbricati in atti, riporta tutte le particelle graffate tra loro graffate e dunque per qualunque di essa venga richiesta, le informazioni sono le medesime;

Le visure al catasto terreni in atti, riportano qualità e classe ENTE URBANO.

Si vedano le rispettive visure allegate.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il Capannone (identificato come fabbricato A nel titolo edilizio rilasciato) e catastalmente identificato con la particella catastale n° 233 é facente parte del "complesso artigianale" oggetto della presente procedura ed é stato interessato da un incendio che in data 13/10/2023 lo ha notevolmente danneggiato precludendone la sua utilizzabilità.

A giudizio dello scrivente tecnico, sono state compromesse anche le sue caratteristiche di sicurezza statica per le quali si preferisce raccomandarne l'impedimento dell'accesso al suo interno.(si veda allegato rapporto d'intervento VVFF e documentazione fotografica)

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il Capannone (identificato come fabbricato B nel titolo edilizio rilasciato) e catastalmente identificato con la particella catastale n° 234, si presenta in medio-buone condizioni di conservazione ed é attualmente usato come deposito "disorganizzato" di materiale edile e di vario genere. L'area interna in cui sono stati ricavati locali di servizio (wc con antibagno) ed un ufficio con un ripostiglio sono mancanti di elementi di finitura)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Le "aree urbane" che compongono questo BENE 3 (particelle n°100 e n°126) sono graffate ai fabbricati di cui al BENE 1 e BENE 2, ovvero, rispettivamente, le particelle catastali n°233 e n°234.

Con riferimento a queste aree esterne circostanti i fabbricati ed a loro servizio, lo stato generale riflette pienamente le caratteristiche di un completo abbandono con accatastamenti di materiali e rifiuti di ogni tipo, nell'incuria piú totale delle porzioni a verde. I piazzali asfaltati non si presentano in uno stato di conservazione ottimale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il complesso é in un contesto di unica propriet  per la quale non esistono parti in comune con terze parti.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il complesso é in un contesto di unica propriet  per la quale non esistono parti in comune con terze parti.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il complesso é in un contesto di unica propriet  per la quale non esistono parti in comune con terze parti.

SERVIT , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il complesso artigianale in questione é costituito essenzialmente di 2 grandi corpi di fabbrica nominati nel titolo edilizio Fabbricato "A" (particella catastale n°233) e Fabbricato "B" (particella catastale n°234), oltre una modestissima costruzione nominata Fabbricato "C" che di fatto é solo un piccolo locale tecnico idrico a servizio del complesso, oltre che da una corte comune con piazzali asfaltati e zone a verde che sono identificate catastalmente con le particelle n°100 e n° 126:

-Nel caso di questo BENE 1 che si compone del FABBRICATO "A" é possibile riferire che trattasi di un capannone realizzato con struttura portante metallica a telai in profilati di acciaio e capriate a sviluppo curvilineo coperte con pannelli ondulati di fibro-cemento amianto (eternit) ed é tamponato in pannelli prefabbricati di CLS. La sua altezza massima alla sommit  dell'arco é di circa 6,75mt e quella minima

all'imposta é di circa 4,75mt, il tutto per un'altezza media di 5,75mt ed uno sviluppo in pianta di circa 24,70mt x 11,80mt = 289mq di superficie utile interna . Adiacente ad esso, sul suo lato corto esposto a nord, é presente, e collegato con esso, un volume magazzino avente altezza interna di circa 3mt ed avente struttura portante in muratura con solaio piano a struttura in profilati di ferro e tavelloni, superiormente protetto da guaina bituminosa. Sul suo lato est é presente un "corpo di fabbrica" adibito ad uffici ed ambienti di servizio realizzato in muratura portante, con copertura lievemente inclinata realizzata in putrelle metalliche e tavelloni ed anch'essa rivestita superiormente all'esterno in pannelli ondulati di fibrocemento amianto. All'interno, per quanto ne rimane a seguito dei danni dell'incendio, risulta essere presente una controsoffittatura piana. Le fondazioni di questi 3 corpi di fabbrica che nell'insieme compongono il fabbricato "A" sono probabilmente del tipo superficiale continuo. Il volume che compone la zona ufficio e servizi ha dimensioni "semi-nette" totali (compresi spessori divisorii interni) di mt4,95 x mt 16,05 per un totale di circa 79mq, suddivisi tra loro, con tramezzature tradizionali in laterizio intonacato, in vari ambienti (Bagni, Deposito, ufficio e corridoio disimpegno). Gli infissi esterni di questo corpo di fabbrica di servizio sono con telai di alluminio anodizzato color oro e vetro singolo e dello stesso metallo sono realizzati gli sportelli delle persiane oscuranti. Per quanto agli infissi del capannone principale che sono posti al di sotto dell'imposta della copertura curva, sono realizzati in ferro e vetro con griglie metalliche esterne di protezione e sono per la quasi totalità di essi rotti. I portoni di accesso esterno sono del tipo scorrevole con telaio metallico e pannellati in lamiera grecata. Per quanto rimane identificabile a seguito dei danni da incendio subiti, i pavimenti e rivestimenti interni risultano essere ceramiche e/o mono-cotture nei locali di servizio e battuto di cemento nel capannone e nel deposito annesso. Per quanto agli impianti a servizio di questa costruzione risulta evidente che siano completamente compromessi ed inutilizzabili, laddove non siano stati proprio loro (elettrici) la causa d'innescio del rogo. Si ritiene altresì che la struttura portante di questo fabbricato realizzato di più corpi edilizi avvicinati tra loro non sia ripristinabile così come é realizzata attualmente e/o con una semplice sostituzione di elementi come potrebbero essere le pannellature del manto di copertura e/o le travature principali e/o l'orditura secondaria. Le stringenti normative in materia di costruzioni in zone sismiche intervenute dalla data di edificazione (antecedente al 1985) ad oggi, porterebbero di certo alla mancata verifica degli elementi esistenti, finanche ai suoi pilastri ed alle fondazioni.

Per quanto sopra, la ristrutturazione di questo FABBRICATO "A", non può che avvenire per sua Demolizione e completa ricostruzione, in piena ottemperanza di tutta la normativa vigente.

Sempre facente parte del BENE 1 c'è anche una modesta costruzione che il titolo edilizio identifica con "FABBRICATO C" che ha dimensioni esterne pari 2,25mt x 2,25mt = circa 5mq ed é destinata a locale tecnico idrico.

Essa é realizzata con struttura in muratura intonacata solo all'esterno e con un solaio in ferro e tavelloni protetto superiormente da unaguaina bituminosa; E' mancante di porta esterna di accesso e contiene apparecchiature idrauliche ed elettriche per l'approvvigionamento di acqua da un pozzo.

Inoltre, accorpato tra gli elementi costruiti presenti sempre nel BENE 1 c'è (nominata dallo scrivente come FABBRICATO "D") una tettoia realizzata con struttura portante metallica e copertura ad unica falda di pannelli di lamiera grecata avente uno sviluppo in pianta di circa 9,20mt x 4,50mt = 41,4mq di superficie coperta che non risulta autorizzata nel titolo edilizio a sanatoria rilasciato per il complesso e per tale elemento se ne prevede la demolizione.

Il complesso artigianale in questione é costituito essenzialmente di 2 grandi corpi di fabbrica nominati nel titolo edilizio Fabbricato "A" (particella catastale n°233) e Fabbricato "B" (particella catastale n°234), oltre una modestissima costruzione nominata Fabbricato "C" che di fatto é solo un piccolo locale tecnico idrico a servizio del complesso, oltre che da una corte comune con piazzali asfaltati e zone a verde che sono identificate catastalmente con le particelle n°100 e n° 126:

Nel caso di questo BENE 2 che é il FABBRICATO "B", trattasi di un capannone realizzato con struttura portante metallica a telai in profilati di acciaio e capriate a falde coperte con pannelli di lamiera grecata ed é tamponato in blocchetti di CLS intonacati. La sua altezza massima al colmo é di circa 5,00mt e quella minima all'imposta é di circa 4,35mt, il tutto per un'altezza media di circa 4,70mt ed uno sviluppo in pianta di circa 29,75mt x 10,10mt = 300,5mq di superficie utile interna.

Le fondazioni di questo edificio sono probabilmente del tipo superficiale continuo; al suo interno vi é una divisione degli ambienti (Bagno, Antibagno, Ripostiglio ed Ufficio) realizzati in prefabbricazione leggera con componenti in profilati di acciaio zincato e cartongesso, superiormente controsoffittati. I pavimenti sono, per il locale capannone in battuto di cemento e per gli ambienti di servizio in ceramiche e gres; Gli infissi alti all'imposta della capriata del capannone sono in ferro e vetro ed i grandi portoni di accesso in metallo e lamiera grecata. Le porte degli ambienti ricavati all'interno, salvo quella dell'antibagno che é di tipo a soffietto in pvc, sono mancanti. Sembrerebbe che questa nuova divisione degli spazi interni sia di recente realizzazione e si presenta attualmente allo stato "incompleto".

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Il complesso artigianale in questione é costituito essenzialmente di 2 grandi corpi di fabbrica nominati nel titolo edilizio Fabbricato "A" (particella catastale n°233) e Fabbricato "B" (particella catastale n°234), oltre una modestissima costruzione nominata Fabbricato "C" che di fatto é solo un piccolo locale tecnico idrico a servizio del complesso, oltre che da una corte comune con piazzali asfaltati e zone a verde che sono identificate catastalmente con le particelle n°100 e n° 126:

Per quanto a queste aree esterne identificate come BENE 3 ed a servizio dei corpi di fabbrica costituenti il BENE 1 ed il BENE 2 c'è da riferire che sono in parte piazzali asfaltati ed in parte sono zone verdi incolte e lasciate all'abbandono nelle quali proliferano erbacce, rovi ed arbusti.

Lo stato di conservazione di queste aree in completo abbandono ed usate come discarica di materiali, necessita di interventi di pulizia, bonifica e sistemazioni varie.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/09/2025

- Scadenza contratto: 01/08/2029
- Scadenza disdetta: 01/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Risulta un contratto di locazione stipulato in data 01/08/2025 tra la società esecutata e la Società **** **Omissis** **** con Sede in Latina, Via Pontinia 112 in nome del suo legale rappresentante.
Tale contratto é già depositato nei documenti del procedimento.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/09/2025
- Scadenza contratto: 01/08/2029
- Scadenza disdetta: 01/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Risulta un contratto di locazione stipulato in data 01/08/2025 tra la società esecutata e la Società **** **Omissis** **** con Sede in Latina, Via Pontinia 112 in nome del suo legale rappresentante.
Tale contratto é già depositato nei documenti del procedimento.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/09/2025
- Scadenza contratto: 01/08/2029
- Scadenza disdetta: 01/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Risulta un contratto di locazione stipulato in data 01/08/2025 tra la società esecutata e la Società **** **Omissis** **** con Sede in Latina, Via Pontinia 112 in nome del suo legale rappresentante. Tale contratto é già depositato nei documenti del procedimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1981 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno su cui é stato edificato l'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicotra Andrea di Latina	24/02/1981	8963	1185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Latina	12/03/1981	4429	3639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la società acquirente **** **Omissis** **** con atto del Notaio Ranucci Raffaele del 18/12/1997 Rep. 71228, trascritto il 27/01/1998 si é trasformata in **** **Omissis** **** e successivamente ha mutato ulteriormente Ragione Sociale in **** **Omissis** **** con atto del Notaio Pellegrino Federico del 19/11/2011 Repertorio n° 271.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1981 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno su cui é stato edificato l'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicotra Andrea di Latina	24/02/1981	8963	1185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Latina	12/03/1981	4429	3639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la società **** **Omissis** **** con atto del Notaio Ranucci Raffaele del 18/12/1997 Rep. 71228, trascritto il 27/01/1998 si é trasformata in **** **Omissis** **** e successivamente ha mutato ulteriormente Ragione Sociale in **** **Omissis** **** con atto del Notaio Pellegrino Federico del 19/11/2011, Repertorio n° 271.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 24/02/1981 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno su cui è stato edificato l'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicotra Andrea di Latina	24/02/1981	8963	1185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Latina	12/03/1981	4429	3639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la società acquirente **** **Omissis** ****, con atto del Notaio Ranucci Raffaele del 18/12/1997 Rep. 71228, trascritto il 27/01/1998 si è trasformata in **** **Omissis** **** e successivamente ha mutato ulteriormente Ragione Sociale in **** **Omissis** **** con atto del Notaio Pellegrino Federico del 19/11/2011 Repertorio n° 271.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Latina il 30/12/2011
Reg. gen. 31077 - Reg. part. 4953
Quota: 70000
Importo: € 140.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Maciariello Claudio
Data: 29/12/2011

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelativo Tribunale Latina sez. Lavoro**

Trascritto a Latina il 28/07/2014
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 13555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili Immobili**

Trascritto a Latina il 04/07/2022
Reg. gen. 18522 - Reg. part. 13689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 02/04/2024
Reg. gen. 8472 - Reg. part. 6663
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Latina il 30/12/2011
Reg. gen. 31077 - Reg. part. 4953
Quota: 70000
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Maciariello Claudio
Data: 29/12/2011
N° repertorio: 60484
N° raccolta: 23853

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelativo Tribunale Latina sez. Lavoro**

Trascritto a Latina il 28/07/2014
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 13555
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili Immobili**

Trascritto a Latina il 04/07/2022

Reg. gen. 18522 - Reg. part. 13689

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 02/04/2024

Reg. gen. 8472 - Reg. part. 6663

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Latina il 30/12/2011

Reg. gen. 31077 - Reg. part. 4953

Quota: 70000

Importo: € 140.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Maciariello Claudio

Data: 29/12/2011

N° repertorio: 60484

N° raccolta: 23853

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelativo Tribunale Latina sez. Lavoro**

Trascritto a Latina il 28/07/2014

Reg. gen. 17456 - Reg. part. 13555

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili Immobili**

Trascritto a Latina il 04/07/2022

Reg. gen. 18522 - Reg. part. 13689

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 02/04/2024

Reg. gen. 8472 - Reg. part. 6663

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

L'immobile ricade in Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Latina ed é soggetta, oltre che alle NTA del Piano comunale, alle norme Regionali più restrittive di cui alla L.R. n°38 del 22/12/1999 "Norme sul governo del territorio", con particolare riferimento gli Artt. 54 e 55 del CAPO II di essa.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

L'immobile ricade in Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Latina ed é soggetta, oltre che alle NTA del Piano comunale, alle norme Regionali più restrittive di cui alla L.R. n°38 del 22/12/1999 "Norme sul governo del territorio", con particolare riferimento gli Artt. 54 e 55 del CAPO II di essa.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

L'immobile ricade in Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Latina ed é soggetta, oltre che alle NTA del Piano comunale, alle norme Regionali più restrittive di cui alla L.R. n°38 del 22/12/1999 "Norme sul governo del territorio", con particolare riferimento gli Artt. 54 e 55 del CAPO II di essa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

Il complesso artigianale di cui questo capannone BENE 1 é facente parte é stato legittimato, insieme agli altri beni presenti nel complesso con un'unica Concessione Edilizia in Sanatoria che é la n°795/C del 29/12/2000, rilasciata ai sensi della L.47 del 28/02/1985:

Questa costruzione chiamata nel titolo edilizio Fabbricato "A", é il capannone di maggior consistenza del complesso e che é costituito da un reparto "Lavorazione" di circa mt 25,70 x mt 12,15 con annesso un "Deposito" di circa mt5,70 x mt 12,05 ed un volume adiacente più basso, destinato ad uffici e servizi, delle dimensioni di mt 5,20 x mt 16,55;

Inoltre é anche contemplato il Fabbricato "C", che trattasi di un costruito delle modestissime dimensioni di mt 2,25 x mt 2,25 che é adibito a locale tecnico idrico per il pozzo.

SI SEGNALE CHE non risulta rappresentata in progetto la tettoia in struttura metallica presente nel piazzale d'ingresso (nominata Tettoia "D" dallo scrivente tecnico) che ingombra circa mt 4,50 x mt 9,20.

- Circa il fabbricato denominato "A", per quanto potuto sommariamente accertare dato il suo stato fortemente compromesso dall'incendio del 13/10/2023, appare conforme sia all'interno che all'esterno, rispetto al progetto autorizzato;

- Circa il fabbricato denominato "C", delle modeste dimensioni di circa 5mq che é adibito a locale tecnico idrico per il pozzo, si é accertata la sua piena conformità.

Per quanto alla tettoia "D", in struttura metallica presente nel piazzale d'ingresso che ha funzione di copertura posti auto, non risulta rappresentata nel progetto autorizzato e si ritiene debba essere completamente smontata, venendo meno all'attualità la possibilità di riaprire termini di condono edilizio.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

Il complesso artigianale di cui questo capannone BENE 2 é facente parte é stato legittimato, insieme agli altri beni presenti nel complesso con un'unica Concessione Edilizia in Sanatoria che é la n°795/C del 29/12/2000, rilasciata ai sensi della L.47 del 28/02/1985:

Questa costruzione chiamata nel titolo edilizio Fabbricato "B", é un capannone avente forma rettangolare delle dimensioni di circa mt 10,50 x mt 30,15.

Fermo restando le dimensioni dell'involucro esterno, per questo edificio risulta una differente divisione degli spazi interni e delle posizioni e dimensioni delle bucaie presenti sulle tamponature perimetrali esterne, per le quali, si ritiene necessaria la presentazione di una scia in sanatoria per la sua regolarizzazione;

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

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

Il complesso artigianale di cui questo capannone BENE 1 é facente parte é stato legittimato, insieme agli altri beni presenti nel complesso con un'unica Concessione Edilizia in Sanatoria che é la n°795/C del 29/12/2000, rilasciata ai sensi della L.47 del 28/02/1985:

Nel progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n°795/C del 29/12/2000 é rappresentata una planimetria del lotto con posizionamento dei fabbricati che corrisponde a quello riscontrabile sui luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso non ricade in un ambito condominiale per il quale possano ricorrere vincoli ed oneri di tal specie.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso non ricade in un ambito condominiale per il quale possano ricorrere vincoli ed oneri di tal specie.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso non ricade in un ambito condominiale per il quale possano ricorrere vincoli ed oneri di tal specie.

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. Si veda a tal proposito anche l'allegata quotazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente è costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 1 contempla il solo "fabbricato A" della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso (particella catastale n°233), unitamente al piccolo locale tecnico ("fabbricato C" del titolo edilizio) e annette anche la consistenza di una tettoia di copertura abusiva da rimuovere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 233, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 234,100,126

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

Valore di stima del bene: € 207.225,00

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente è costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 2 contempla il solo "fabbricato B" (particella catastale n°234) della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 234, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,100,126

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

Valore di stima del bene: € 143.100,00

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente è costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 3 contempla il solo appezzamento di terreno (particelle catastali n°100 e n°126) a servizio delle costruzioni (BENE 1 e BENE 2) su di esso presenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 100, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,234,126 - Fg. 206, Part. 126, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,234,100 al catasto Terreni - Fg. 206, Part. 126, Qualità ENTE URBANO - Fg. 206, Part. 100, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 70.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km	460,50 mq	450,00 €/mq	€ 207.225,00	100,00%	€ 207.225,00

74.600, piano T					
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	318,00 mq	450,00 €/mq	€ 143.100,00	100,00%	€ 143.100,00
Bene N° 3 - Area urbana Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T	156,00 mq	450,00 €/mq	€ 70.200,00	100,00%	€ 70.200,00
Valore di stima:					€ 420.525,00

Valore di stima: € 420.525,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del capannone A danneggiato dall'incendio considerato anche smaltimento copertura (valore residuo della cubatura riedificabile)	140.000,00	€
Deprezzamento del capannone B per rimessa in pristino, sistemazioni generali ed oneri e spese tecniche (SCIA a Sanatoria+catastali)	7.500,00	€
Deprezzamento dell'area del lotto per pulizia da infestanti e bonifica da residui da discarica abbandonati in essa	4.500,00	€
Deprezzamento derivante dai costi per la demolizione della tettoia parcheggio abusiva	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 267.025,00

Per la determinazione del valore di mercato del presente compendio immobiliare si é partiti da un valore medio che in zona, per edifici con simili caratteristiche in condizioni di normalità, é mediamente di circa € 450,00 al mq, anche considerando la posizione, la richiesta effettiva del mercato per immobili simili che non fronteggiano la strada principale (S.S. 148 Pontina) e le condizioni generali in cui gli stessi si trovano. Circa quest'ultime condizioni, per il capannone che ha subito notevoli danneggiamenti in seguito all'incendio che l'ha interessato si é stimato che il suo valore residuo unitario sia riducibile ad 1/3 a tener conto che la volumetria presente potrà essere realizzata nuovamente per Demolizione-Ricostruzione, in quanto assentita dall'apposito titolo edilizio in sanatoria rilasciato; Per quanto al capannone B, considerando la sua non completa conformità nella divisione degli spazi interni e delle bucaure esterne sia dal punto di vista del progetto autorizzato che dalla sua rappresentanza catastale, si é considerato un deprezzamento derivante da spese tecniche per pratiche edilizie e catastali al buon fine della sua completa regolarizzazione; Circa lo stato generale delle aree scoperte in varia maniera utilizzate a discarica, si é considerato un relativo deprezzamento, unitamente a quello derivante dalla demolizione e smaltimento della tettoia abusiva presente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 08/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sitzia Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale fg. 206 part. 100 di LATINA
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria Catastale fg. 206 part. 100 di LATINA
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Catasto Fabbricati storica-Fg. 206 part. 233-234-100-126 di LATINA
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura Catasto Fabbricati storica fg. 206 part. 126 di LATINA
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura Catasto Fabbricati storica fg. 206 part. 100 di LATINA
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Catasto Terreni storica fg. 206 part. 100 di LATINA
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Catasto Terreni storica fg. 206 part. 126 di LATINA
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione Edilizia n°795_C del 29-12-2000
- ✓ N° 9 Altri allegati - Restituzione Grafica del Rilievo del BENE 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione Incendio -Rapporto VVFF con foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Raccolta Documentazione Fotografica EI 85-2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (1°sem2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 1 contempla il solo "fabbricato A" della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso (particella catastale n°233), unitamente al piccolo locale tecnico ("fabbricato C" del titolo edilizio) e annette anche la consistenza di una tettoia di copertura abusiva da rimuovere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 233, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 234,100,126
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Latina ed é soggetta, oltre che alle NTA del Piano comunale, alle norme Regionali più restrittive di cui alla L.R. n°38 del 22/12/1999 "Norme sul governo del territorio", con particolare riferimento gli Artt. 54 e 55 del CAPO II di essa.
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 2 contempla il solo "fabbricato B" (particella catastale n°234) della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 234, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,100,126
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Latina ed é soggetta, oltre che alle NTA del Piano comunale, alle norme Regionali più restrittive di cui alla L.R. n°38 del 22/12/1999 "Norme sul governo del territorio", con particolare riferimento gli Artt. 54 e 55 del CAPO II di essa.
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T
Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 3 contempla il solo appezzamento di terreno (particelle catastali n°100 e n°126) a servizio delle costruzioni (BENE 1 e BENE 2) su di esso presenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 100, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,234,126 - Fg. 206, Part. 126, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,234,100 al catasto Terreni - Fg. 206, Part. 126, Qualità ENTE URBANO - Fg. 206, Part. 100, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona Agricola del vigente PRG del Comune di Latina ed é soggetta, oltre che alle NTA del Piano comunale, alle norme Regionali più restrittive di cui alla L.R. n°38



del 22/12/1999 "Norme sul governo del territorio", con particolare riferimento gli Artt. 54 e 55 del CAPO II di essa.



Prezzo base d'asta: € 267.025,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.025,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 233, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 234,100,126	Superficie	460,50 mq
Stato conservativo:	Il Capannone (identificato come fabbricato A nel titolo edilizio rilasciato) e catastalmente identificato con la particella catastale n° 233 é facente parte del "complesso artigianale" oggetto della presente procedura ed é stato interessato da un incendio che in data 13/10/2023 lo ha notevolmente danneggiato precludendone la sua utilizzabilità. A giudizio dello scrivente tecnico, sono state compromesse anche le sue caratteristiche di sicurezza statica per le quali si preferisce raccomandarne l'impedimento dell'accesso al suo interno.(si veda allegato rapporto d'intervento VVFF e documentazione fotografica)		
Descrizione:	Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 1 contempla il solo "fabbricato A" della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso (particella catastale n°233), unitamente al piccolo locale tecnico ("fabbricato C" del titolo edilizio) e annette anche la consistenza di una tettoia di copertura abusiva da rimuovere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 234, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,100,126	Superficie	318,00 mq
Stato conservativo:	Il Capannone (identificato come fabbricato B nel titolo edilizio rilasciato) e catastalmente identificato con la particella catastale n° 234, si presenta in medio-buone condizioni di conservazione ed é attualmente usato come deposito "disorganizzato" di materiale edile e di vario genere. L'area interna in cui sono stati ricavati locali di servizio (wc con antibagno) ed un ufficio con un ripostiglio sono mancanti di elementi di finitura)		
Descrizione:	Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente é costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 2 contempla il solo "fabbricato B" (particella catastale n°234) della Concessione edilizia rilasciata per l'intero complesso.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Statale Pontina Km 74.600, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 100, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,234,126 - Fg. 206, Part. 126, Zc. 2, Categoria D1, Graffato 233,234,100 Identificato al catasto Terreni - Fg. 206, Part. 126, Qualità ENTE URBANO - Fg. 206, Part. 100, Qualità ENTE URBANO	Superficie	156,00 mq
Stato conservativo:	Le "aree urbane" che compongono questo BENE 3 (particelle n°100 e n°126) sono graffate ai fabbricati di cui al BENE 1 e BENE 2, ovvero, rispettivamente, le particelle catastali n°233 e n°234. Con riferimento a queste aree esterne circostanti i fabbricati ed a loro servizio, lo stato generale riflette pienamente le caratteristiche di un completo abbandono con accatastamenti di materiali e rifiuti di ogni tipo, nell'incuria più totale delle porzioni a verde. I piazzali asfaltati non si presentano in uno stato di conservazione ottimale.		
Descrizione:	Trattasi nell'insieme di un "complesso artigianale" sito in Comune di Latina in prossimità della località Borgo Isonzo avente direttamente accesso, per il tramite di una via secondaria non asfaltata, dalla Strada Statale Pontina al Km 74.600 e ricadente in zona agricola del PRG del Comune di Latina. Il complesso globalmente è costituito da 2 corpi di fabbrica capannone ed un appezzamento di terreno che li circonda oltre ad piccolo locale tecnico a servizio di un pozzo idrico. Il presente BENE 3 contempla il solo appezzamento di terreno (particelle catastali n°100 e n°126) a servizio delle costruzioni (BENE 1 e BENE 2) su di esso presenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Latina il 30/12/2011
Reg. gen. 31077 - Reg. part. 4953
Quota: 70000
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Maciariello Claudio
Data: 29/12/2011
N° repertorio: 60484
N° raccolta: 23853

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelativo Tribunale Latina sez. Lavoro**
Trascritto a Latina il 28/07/2014
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 13555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili Immobili**
Trascritto a Latina il 04/07/2022
Reg. gen. 18522 - Reg. part. 13689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2024
Reg. gen. 8472 - Reg. part. 6663
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Latina il 30/12/2011
Reg. gen. 31077 - Reg. part. 4953
Quota: 70000
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Maciariello Claudio
Data: 29/12/2011
N° repertorio: 60484
N° raccolta: 23853

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelativo Tribunale Latina sez. Lavoro**
Trascritto a Latina il 28/07/2014
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 13555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili Immobili**
Trascritto a Latina il 04/07/2022
Reg. gen. 18522 - Reg. part. 13689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2024
Reg. gen. 8472 - Reg. part. 6663
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA STATALE PONTINA KM 74.600,
PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Latina il 30/12/2011
Reg. gen. 31077 - Reg. part. 4953
Quota: 70000
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Maciariello Claudio
Data: 29/12/2011

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelativo Tribunale Latina sez. Lavoro**

Trascritto a Latina il 28/07/2014
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 13555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili Immobili**

Trascritto a Latina il 04/07/2022
Reg. gen. 18522 - Reg. part. 13689
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 02/04/2024
Reg. gen. 8472 - Reg. part. 6663
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura