

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Muraro Cristian, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 696.277,50	15

All'udienza del 08/05/2024, il sottoscritto Geom. Muraro Cristian, con studio in Via Garibaldi, 16 - 04100 - Latina (LT), email muraro.cristian@libero.it, PEC cristian.muraro@geopec.it, Tel. 0773 208706, Fax 0773 208706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - S. S. 148 Pontina n° 167, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.431682-12.947971)

Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato con strutture verticali in cemento armato precompresso e copertura costituita da cupolini ed intelaiatura in cemento armato precompresso. Le tamponature sono in pannelli di cemento armato precompresso, porte ed infissi in metallo. L'edificio è costituito in parte dal solo piano terra (artigianale) con doppia altezza ed in parte da due piani (esposizione ed uffici); è provvisto di impianto antincendio, idrico, elettrico e fognario, impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano primo, inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza. Gli impianti sono privi delle dovute certificazioni (la parte non ha fornito le certificazioni richieste in sede di accesso ai luoghi), l'impianto fognario non è conforme alle vigenti normative ed è necessario l'adeguamento. L'ubicazione dell'immobile trovasi in zona agricola di PRG, l'accesso avviene dalla Strada Statale 148 Pontina attraverso corte comune (Sub.6) ad altro immobile di altra proprietà (sub.13-15). L'intera corte comune è delimitata da recinzione in muratura dell'altezza di metri 2.30 circa. l'immobile è provvisto di area parcheggio in prossimità dell'immobile a diretto servizio dello stesso.

La vendita del bene 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - S. S. 148 Pontina n° 167, piano T-1

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con il canale di bonifica, a sud con S.S. 148 Pontina (corte comune), e fabbricato di altra ditta, a ovest con particella n.100 del foglio 211 e a est con la particella 48 del foglio 211.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone artigianale (piano terra)	675,32 mq	700,98 mq	0,73333	514,05 mq	7,97 m	T
Zona esposizione (piano terra)	209,77 mq	226,00 mq	0,86666	195,87 mq	4,38 m	T
Uffici (piano primo)	209,17 mq	232,85 mq	1	232,85 mq	2,84 m	1
Totale superficie convenzionale:				942,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				942,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza della quota di proprietà corte comune identificata dalla particella 76 sub. 6 è pari a 924/1970 (come da atti). Per maggiori dettagli delle consistenze di cui sopra sono riportate nell'allegato 2. Dalle consistenze non sono calcolate le porzioni difformi dai titoli edilizi e non regolarizzabili.

I coefficienti riportati per il calcolo della superficie convenzionale, sono così riportati al fine di ricondurre il valore di mercato unitario di cui al capitolo STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 22/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 1127 Rendita € 4.190,74 Piano T-1
Dal 22/11/2006 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 1127 Rendita € 4.190,74 Piano T-1
Dal 09/07/2009 al 02/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 1127 Superficie catastale 1142 mq Rendita € 4.190,74 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	76	7	2	C3	1	1127	1142 mq	4190,74 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione al piano terra e primo, la realizzazione di soppalchi metallici all'interno del locale lavorazione e due ampliamenti per un piccolo locale sprinkler e un locale compressori.

PRECISAZIONI

Nell'eseguire accertamenti e confronti tra i titoli edilizi e la documentazione catastale, sono state riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione al piano terra e primo, la realizzazione di soppalchi metallici all'interno del locale lavorazione e due ampliamenti per un piccolo locale sprinkler e un locale compressori. Le difformità per diversa distribuzione interna sono regolarizzabili con comunicazione di inizio lavori asseverata

per opere eseguite (CILA) e Variazione catastale; gli ampliamenti e la realizzazione di soppalco metallico non sono regolarizzabili e necessitano di demolizione.

PATTI

Non si è a conoscenza

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, non presenta difetti costruttivi ed è idoneo all'uso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile oggetto di esecuzione sono: l'accesso carrabile dalla strada statale 148 Pontina al civico 167 e la corte circostante i due fabbricati insistenti sulla particella 76 ed identificata dal sub. 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto accertato, la corte è comune all'immobile oggetto di esecuzione e ad altro immobile non di proprietà, è gravata da servitù di accesso reciproca carrabile e pedonale, con accesso da strada Statale 148 Pontina a servizio degli immobili. Non vi sono gravami di uso civico nella zona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti a bicchiere collegati perimetralmente da una trave portapannelli di tamponatura. Le strutture fuori terra, verticali ed orizzontali sono in cemento armato precompresso e la scala collegante il piano terra al primo in cemento armato ordinario.

La pavimentazione al piano terra sia nella zona lavorazione che in quella di esposizione è in battuto di cemento, al piano primo nei locali adibiti ad uffici è in battuto di cemento levigato.

Al piano primo le tramezzature interne sono in muratura e pannelli, tutte le pareti sono dotate di vetrate in alluminio e porte in vetro, vi è controsoffittatura in pannelli, impianto di riscaldamento e raffrescamento canalizzato del quale non è stato fornito il libretto di impianto.

Gli infissi degli uffici e zona esposizione sono in alluminio con doppio vetro, e le porte di porte di accesso in alluminio, mentre nella zona lavorazione gli infissi sono in metallo e vetro singolo e le porte di accesso sono metalliche.

Il fabbricato è dotato di impianto antincendio, idrico, elettrico in canaline sfilabile e impianto fognario; inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza, detti impianti sono privi delle dovute certificazioni (la parte non ha fornito le certificazioni richieste), l'impianto fognario non è conforme e necessita di adeguamento secondo le vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2015
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da in forza di Contratto di Locazione stipulato il 01/12/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Latina il 07/12/2015 della durata di anni 6 (sei) rinnovabile qualora non intervenga disdetta per ulteriori anni 6 (sei). Da quanto riferito dal Custode, sono in corso le procedure di sfratto per morosità.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1985 al 22/11/2006	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento fall. 86/984 cron. 7765			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di latina	23/10/1985	2281	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	31/10/1985	13603	10695
		Registrazione			
Dal 22/11/2006 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Nasoni	22/11/2006	63832	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 25/11/2020 al 02/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Latina	07/12/2006	5119	
		Atto di Scissione-Rettifica Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	25/11/2020	84452	46545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	04/12/2020	18036	25901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Latina	04/12/2020	18036	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 20/01/2016
Reg. gen. 827 - Reg. part. 1032
Importo: € 711.655,75
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 27/11/2017

Reg. gen. 26329 - Reg. part. 4157

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 22/01/2020

Reg. gen. 1465 - Reg. part. 1126

Importo: € 129.597,37

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento** derivante da Sentenza del Tribunale

Iscritto a Latina il 17/04/2023

Reg. gen. 10621 - Reg. part. 7434

Importo: € 313.564,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle ipoteche giudiziali e legali è pari allo 0.5% del valore della compravendita, mentre per i pignoramenti è pari a € 294.00 e per l'ipoteca volontaria è pari a € 35.00

I dati derivanti dalle formalità elencate sono meglio riportate negli allegati "Aggiornamenti Ipotecari" con relativi titoli.

NORMATIVA URBANISTICA

la particella distinta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio n°211 particella n.76, ricade: in parte in zona "H-Rurale" e in parte in "Viabilità di Prg e relativa Fascia di Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale. Le aree interessate da "Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale.

Il tutto come riportato sul Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina e allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n° 7 del 21/01/1993 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 103 del 27/05/1999 a seguito delle richieste presentate dal titolare Soc. F.lli Cinelli s.n.c.

Riguardo l'agibilità, dall'accesso al fascicolo edilizio non risulta richiesta di certificazione. Qualora vengano rimossi gli abusi, presentata la CILA e la variazione catastale per le opere regolarizzabili, rilasciate le certificazioni riguardanti gli impianti ed adeguato l'impianto di scarico dei reflui, è possibile inoltrare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) al Comune di Latina secondo quanto previsto dal DPR 380/01 allegando tutta la documentazione necessaria e versando i diritti Comunali.

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.

Sono state riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione al piano terra e primo, la realizzazione di soppalchi metallici all'interno del locale lavorazione e due ampliamenti per un piccolo locale sprinkler e un locale compressori. Le difformità per diversa distribuzione interna sono regolarizzabili con comunicazione di inizio lavori asseverata per opere eseguite (CILA) e Variazione Catastale; mentre gli ampliamenti e la realizzazione di soppalco metallico non sono regolarizzabili e necessitano di demolizione.

Le spese per la CILA in sanatoria, la pratica di demolizione e l'aggiornamento catastale sono quantificate in: spese tecniche pari a 3.000 euro più oneri di legge, spese amministrative pari a circa 1.300 euro (Comune di Latina e Agenzia delle Entrate "catasto").

Per smaltire i reflui provenienti dall'immobile in modo regolare, è necessario procedere all'adeguamento dell'impianto fognario secondo le normative vigenti, sia dal punto di vista amministrativo con il rilascio di autorizzazioni, che dalla realizzazione per adeguamenti (condotta perdente), i costi stimanti sia amministrativi che delle opere sono di circa € 6500,00 oltre oneri di legge.

L'APE non è rilasciabile in quanto per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli uffici non è stato fornito il libretto di impianto dal titolare (richiesto in sede di accesso), documento necessario per redigere l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto emerso in sede di accesso, non esiste un condominio costituito.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - S. S. 148 Pontina n° 167, piano T-1
Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato con strutture verticali in cemento armato precompresso e copertura costituita da cupolini ed intelaiatura in cemento armato precompresso. Le tamponature sono in pannelli di cemento armato precompresso, porte ed infissi in metallo. L'edificio è costituito in parte dal solo piano terra (artigianale) con doppia altezza ed in parte da due piani (esposizione ed uffici); è provvisto di impianto antincendio, idrico, elettrico e fognario, impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano primo, inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza. Gli impianti sono privi delle dovute certificazioni (la parte non ha fornito le certificazioni richieste in sede di accesso ai luoghi), l'impianto fognario non è conforme alle vigenti normative ed è necessario l'adeguamento. L'ubicazione dell'immobile trovasi in zona agricola di PRG, l'accesso avviene dalla Strada Statale 148 Pontina attraverso corte comune (Sub.6) ad altro immobile di altra proprietà (sub.13-15). L'intera corte comune è delimitata da recinzione in muratura dell'altezza di metri 2.30 circa. l'immobile è provvisto di area parcheggio in prossimità dell'immobile a diretto servizio dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 707.077,50

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni e pubblicazioni di Agenzie Immobiliari e siti specializzati, riguardanti immobili aventi caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo poi informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili.

Viene considerato inoltre l'ubicazione, l'accessibilità, la distanza dal centro città e dai vicini centri abitati, i servizi e collegamenti presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo degli immobili.

Sono anche stati esaminati valori di immobili oggetto di contrattazione siti in zona Industriale e Artigianale "Monti Lepini" che si trova ad una distanza di circa 4 km, zona dotata di servizi principale quali fognatura pubblica, viabilità pubblica e collegamenti diretti con il centro città.

Al fine della ricerca del valore di mercato vengono presi in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) solo come riscontro di massima, a tal proposito si copia integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli."

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad immobili di eguale destinazione d'uso non specificando le caratteristiche costruttive, ad un territorio molto ampio, che comprende l'esterno del perimetro urbano del Comune di Latina (interno comprensorio comunale escluso i centri abitati), con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico si ritengono poco attendibili i valori unitari pubblicati.

Quotazioni Immobiliari per immobili a Destinazione Produttiva:

Dati OMI, Zona R1, Microzona catastale N.0, Capannoni Industriali, Valore minimo € 360,00/Mq, massimo € 540/Mq;

Borsino Immobiliare, valore minimo 167,00/Mq, massimo € 473,00/Mq, immobili di media.

Da indagine di Mercato per immobili siti in zona Industriale "Monti Lepini" valore minimo 815,00/Mq, massimo € 1020,00/Mq, tali immobili si trovano in zone provviste di servizi (strade, fognatura pubblica, marciapiedi), collegamenti diretti con la città e corte ad uso esclusivo.

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona per immobili di caratteristiche simili il valore di mercato attribuito è pari a € 500,00/800,00 al Mq.

Da quanto sopra riportato e dello stato di conservazione degli immobili, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari a:

Laboratorio Artigianale € 550,00 al Mq.

Zona esposizione e Vendita € 600,00 al Mq.

Uffici € 750,00 al Mq.

Il valore Unitario Attribuito di € 750,00 al Mq, riferito agli Uffici, viene ridotto in percentuale (Capitolo CONSISTENZA-Coefficiente) per ricondurlo ai valori citati in precedenza per le restanti porzioni immobiliari.

I suddetti valori comprendono la quota proporzionale della corte comune identificata dal sub 6.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Latina (LT) - S. S. 148 Pontina n° 167, piano T-1	942,77 mq	750,00 €/mq	€ 707.077,50	100,00%	€ 707.077,50
Valore di stima:					€ 707.077,50

Valore di stima: € 707.077,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - spese tecniche	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - spese amministrative	1300,00	€
Oneri di regolarizzazione impianto fognario - spese amministrative e dell'opera	6500,00	€

Valore finale di stima: € 696.277,50

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 08/01/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Tavola del progetto - 2- PLANIMETRIA IMMOBILI
- ✓ Foto - 3- FOTOGRAFIE
- ✓ Concessione edilizia - 4- TITOLO EDILIZIO
- ✓ Planimetrie catastali - 5- ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI
- ✓ Planimetrie catastali - 6- PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - 7- MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 8-VISURE STORICHE CT-CU
- ✓ Altri allegati - 9- CALCOLI STRUTTURALI (GENIO CIVILE)
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 10- CERTIFICATO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - 11-AGGIORNAMENTI IPOTECARI E TITOLI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - S. S. 148 Pontina n° 167, piano T-1
Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato con strutture verticali in cemento armato precompresso e copertura costituita da cupolini ed intelaiatura in cemento armato precompresso. Le tamponature sono in pannelli di cemento armato precompresso, porte ed infissi in metallo. L'edificio è costituito in parte dal solo piano terra (artigianale) con doppia altezza ed in parte da due piani (esposizione ed uffici); è provvisto di impianto antincendio, idrico, elettrico e fognario, impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano primo, inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza. Gli impianti sono privi delle dovute certificazioni (la parte non ha fornito le certificazioni richieste in sede di accesso ai luoghi), l'impianto fognario non è conforme alle vigenti normative ed è necessario l'adeguamento. L'ubicazione dell'immobile trovasi in zona agricola di PRG, l'accesso avviene dalla Strada Statale 148 Pontina attraverso corte comune (Sub.6) ad altro immobile di altra proprietà (sub.13-15). L'intera corte comune è delimitata da recinzione in muratura dell'altezza di metri 2.30 circa. l'immobile è provvisto di area parcheggio in prossimità dell'immobile a diretto servizio dello stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: la particella distinta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio n°211 particella n.76, ricade: in parte in zona "H-Rurale" e in parte in "Viabilità di Prg e relativa Fascia di Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale. Le aree interessate da "Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale. Il tutto come riportato sul Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina e allegato.

Prezzo base d'asta: € 696.277,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 696.277,50

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Latina (LT) - S. S. 148 Pontina n° 167, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	942,77 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, non presenta difetti costruttivi ed è idoneo all'uso.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato con strutture verticali in cemento armato precompresso e copertura costituita da cupolini ed intelaiatura in cemento armato precompresso. Le tamponature sono in pannelli di cemento armato precompresso, porte ed infissi in metallo. L'edificio è costituito in parte dal solo piano terra (artigianale) con doppia altezza ed in parte da due piani (esposizione ed uffici); è provvisto di impianto antincendio, idrico, elettrico e fognario, impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano primo, inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza. Gli impianti sono privi delle dovute certificazioni (la parte non ha fornito le certificazioni richieste in sede di accesso ai luoghi), l'impianto fognario non è conforme alle vigenti normative ed è necessario l'adeguamento. L'ubicazione dell'immobile trovasi in zona agricola di PRG, l'accesso avviene dalla Strada Statale 148 Pontina attraverso corte comune (Sub.6) ad altro immobile di altra proprietà (sub.13-15). L'intera corte comune è delimitata da recinzione in muratura dell'altezza di metri 2.30 circa. l'immobile è provvisto di area parcheggio in prossimità dell'immobile a diretto servizio dello stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		