

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busio Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2023 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
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

In data 16/08/2024, il sottoscritto Arch. Busio Bruno, con studio in Via Eugenio di Savoia, 25 - 04100 - Latina (LT), email b.busio@awn.it, PEC bruno.busio@archiworldpec.it, Tel. 0773 41 30 83, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Del Lido n. 3, piano Terra

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso negozio con annesso w.c., posta al piano terra, della consistenza catastale di mq 85,00 (metri quadrati ottantacinque), porzione immobiliare di un fabbricato a destinazione commerciale in Latina, angolo tra via del Lido e via dell'Agora.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 283, Particella 5, Sub 3, confina con piazzale in angolo tra via del Lido e via dell'Agora, Sub 2, Sub 4, salvo altri migliori confini.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	85,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un montacarichi che collega l'immobile pignorato con un locale a destinazione magazzino posto al piano seminterrato, anch'esso di proprietà della Società debitrice.

Tale locale, distinto in Catasto fabbricati con il Sub 12, NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON E' COMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1994 al 26/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 283, Part. 5, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 85 mq Rendita € 3.915,78 Piano T
Dal 26/10/1995 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 283, Part. 5, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 85 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 3.915,78 Piano T
Dal 13/02/2007 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 283, Part. 5, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 85 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 3.915,78 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	283	5	3	1	C1	5	85 mq	90 mq	3915,78 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Con atto a Rogito del Notaio Giuseppe Coppola del 13/02/2007, la società **** Omissis **** acquista la PIENA PROPRIETA' delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), via del Lido, n. 3, e precisamente:

a) unità immobiliare ad uso negozio con annesso w.c., posta al piano terra, distinta dal numero tre, della consistenza catastale di mq. 85 (metri quadrati ottantacinque), confinante con piazzale in angolo tra via del Lido e via dell'Agora, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Latina, al Foglio 283, mappale, 5 sub 3, piano T.

b) unità immobiliare ad uso deposito, posta al piano seminterrato, distinta dal numero uno, della consistenza catastale di mq. 142 (metri quadrati centoquarantadue), riportata nel N.C.E.U. del Comune di Latina, al foglio 283, mappale 5 sub 12, piano S1, **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON COMPRESA NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.**

All'art. 2 si precisa che: La vendita è effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo il regolamento di condominio depositato negli atti a rogito dottor Mario Orsini, già Notaio in Latina, in data 31 marzo 1980, rep. 158073, registrato a Latina il 21 aprile 1980, al n. 3071, ivi trascritto il 24 aprile 1980, al n. 5084 del registro particolare (cfr. All. 2).

STATO CONSERVATIVO

Per quanto si è potuto rilevare, vista la presenza di stigature e impianti di pertinenza dell'attività commerciale, il locale si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Si è riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua piovana nella parte del locale adibito a laboratorio, retrostante la zona destinata alla vendita.

Tali infiltrazioni provengono dal solaio di copertura del fabbricato che necessiterebbe di urgenti lavori di straordinaria manutenzione ad opera del Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO:

Struttura portante in elevazione in cemento armato;

Solai in latero-cemento gettati in opera;

Tamponature in blocchi di cemento;

Tramezzature interne in mattoni laterizi forati, rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiato;

Copertura piana.

LOCALE COMMERCIALE:

Altezza interna m 2,90;

Pareti con finitura ad intonaco liscio e tinteggiato;

Porte in legno tamburato finitura verniciato bianco;

Finestre in alluminio anodizzato con inferriate;

Infissi delle vetrate d'accesso in alluminio;

Pavimenti in marmo;

Rivestimenti con piastrelle in ceramica;

Impianto idrico sanitario con apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo commerciale;

Impianto elettrico con interruttori e prese di tipo industriale.

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: 01/11/2017
- Scadenza contratto: 01/12/2029 (rinnovato tacitamente)

Canoni di locazione

Canone mensile attuale: € 2.207,77 di cui € 1.809,65 quale canone ed € 398,12 per IVA 22% (relativo ad entrambi i locali - Sub 3 e Sub 12) (cfr. All. 6)

Canone mensile aggiornato: € 1.207,80 di cui € 990,00 quale canone ed € 217,80 per IVA 22% (relativo al solo Sub 3)

Il cespite risulta occupato dalla Società **** Omissis ****. La Società **** Omissis **** è subentrata, a seguito di atto di acquisto di ramo di azienda per notaio Claudio Maciariello di Latina del 15/07/2022, nel contratto di locazione commerciale, registrato in data 30/11/2007 al n. 10248, serie T, tra la locatrice **** Omissis **** e la conduttrice **** Omissis **** (cfr. All. 6 e All. 7).

Si precisa che il contratto di locazione riguarda sia il bene compreso nella presente procedura esecutiva (Sub 3) che il locale sottostante al Piano Seminterrato (Sub 12) **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1991 al 20/12/1994	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annamaria FIORE di Latina	27/03/1991	56911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori RR. II. di Latina	11/04/1991	7869	6011
		Registrazione			
Dal 20/12/1994 al 26/10/1995	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina			
		Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria CORTEGGIANI di Latina	20/12/1994	4741	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di latina	17/01/1995	967	738

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	22/12/1994	3053	
Dal 26/10/1995 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Mutazione di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria CORTEGGIANI di Latina	26/10/1995	6215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Latina	21/11/1995	19944	13864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina	13/02/2007	46325	20790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori RR. II. di Latina	06/03/2007	9986	4477
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 15/09/2022
Reg. gen. 24543 - Reg. part. 3598
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.306,38
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 02/05/2022
N° repertorio: 1704
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 01/03/2023
Reg. gen. 5882 - Reg. part. 572
Importo: € 30.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.345,63
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 05/05/2022
N° repertorio: 275

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 20/12/2023
Reg. gen. 32923 - Reg. part. 24969
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è porzione immobiliare il bene ricade in Zona "L - Agora" - Completamento del P.R.G. del Comune di Latina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare di cui è porzione l'immobile oggetto di stima è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Latina:

1. Concessione Edilizia n. 20 del 14/06/1977 (cfr. All. 9)
2. Concessione Edilizia n. 186 del 24/10/1978 - Voltura (cfr. All. 10)
3. Concessione Edilizia n. 188 del 17/07/1979 - Variante (cfr. All. 11)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il sottoscritto, in esecuzione al mandato del GE, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare pignorata (cfr. All. 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie: € 450,00

Totale spese per gli anni 2023 e 2024 € 931,41 (riferite al SOLO locale pignorato)

Note

Le unità immobiliari di proprietà della Società **** Omissis ****, hanno maturato una morosità complessiva di € 29.350,18 (relativa ad entrambi i locali - Sub 3 e Sub 12), per spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate e scadute non pagate (Cfr. All. 12).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Del Lido n.3, piano Terra
Unità immobiliare ad uso negozio con annesso w.c., posta al piano terra, della consistenza catastale di mq 85,00 (metri quadrati ottantacinque), porzione immobiliare di un fabbricato a destinazione commerciale in Latina, angolo tra via del Lido e via dell'Agora.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 283, Part. 5, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina (LT) - Via Del Lido n.3, piano Terra	90,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 135.000,00	100,00%	€ 135.000,00
				Valore di stima:	€ 135.000,00

Valore di stima: € 135.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute (arrotondate)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 134.000,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e 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. Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima adottato è il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA), in quanto nella zona si sono potuti riscontrare i prezzi di mercato per immobili ritenuti con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima. Ad ulteriore verifica della valutazione con il metodo MCA, si sono consultati i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Sono state eseguite, inoltre, indagini e accertamenti in loco ed acquisite informazioni ritenute affidabili sull'andamento attuale del mercato immobiliare.

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, 20/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Busio Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Rilievo Fotografico CTU-EI 315-23
- ✓ N° 2 - Atto di provenienza - Rep. 46325-signed
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa catastale Fg. 283 P.lla 5
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale - Fg. 283 P.lla 5 Sub 3
- ✓ N° 5 - Visura storica catastale - Fg. 283 P.lla 5 Sub 3 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 6 - Contratto di locazione HBC
- ✓ N° 7 - Dichiarazione di subentro alla locazione
- ✓ N° 8 - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 15/11/2024)
- ✓ N° 9 - Concessione Edilizia n. 70_1977
- ✓ N° 10 - Concessione Edilizia n. 186 -1978_Voltura
- ✓ N° 11 - Concessione Edilizia n. 188 -1979_Variante
- ✓ N° 12 - Dichiarazione spese condominiali (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 13 - Verbale di primo accesso all'immobile (18/09/2024)
- ✓ N° 14 - Verbale di accesso all'immobile (20/12/2024)
- ✓ N° 15 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via Del Lido n.3, piano Terra
Unità immobiliare ad uso negozio con annesso w.c., posta al piano terra, della consistenza catastale di mq. 85,00 (metri quadrati ottantacinque), porzione immobiliare di un fabbricato a destinazione commerciale in Latina, angolo tra via del Lido e via dell'Agora.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 283, Part. 5, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è porzione immobiliare il bene ricade in Zona "L - Agora" - Completamento del P.R.G. del Comune di Latina.

Prezzo base d'asta: € 134.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Del Lido n.3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 283, Part. 5, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto si è potuto rilevare, vista la presenza di stigature e impianti di pertinenza dell'attività commerciale, il locale si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso negozio con annesso w.c., posta al piano terra, della consistenza catastale di mq 85,00 (metri quadrati ottantacinque), porzione immobiliare di un fabbricato a destinazione commerciale in Latina, angolo tra via del Lido e via dell'Agora.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 15/09/2022

Reg. gen. 24543 - Reg. part. 3598

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.306,38

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 02/05/2022

N° repertorio: 1704

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 01/03/2023

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 572

Importo: € 30.600,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.345,63

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 05/05/2022

N° repertorio: 275

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 20/12/2023

Reg. gen. 32923 - Reg. part. 24969

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

Contro **** Omissis ****