

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalzi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	9
Premessa .....	9
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta , edificio via Gaeta, piano T .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T .....	13
<b>Bene N° 7</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T .....	13
<b>Bene N° 8</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T .....	14
<b>Bene N° 9</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T.....	15
<b>Bene N° 10</b> - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T.....	15
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1 .....	16
Lotto 1 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	18
Patti .....	18
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	23

Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Precisazioni .....	24
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni .....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 3 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	29
Precisazioni .....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni .....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Lotto 4 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35

Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 5.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali.....	40
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 6.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali.....	46
Precisazioni.....	46
Patti.....	47

Stato conservativo .....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali .....	48
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 7.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità .....	51
Confini .....	51
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali .....	52
Stato conservativo .....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione .....	53
Provenienze Ventennali .....	53
Formalità pregiudizievoli .....	54
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia .....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 8.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità .....	56
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali .....	57
Stato conservativo .....	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58

Stato di occupazione .....	58
Provenienze Ventennali .....	59
Formalità pregiudizievoli .....	59
Normativa urbanistica .....	60
Regolarità edilizia .....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Lotto 9 .....	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità .....	62
Confini .....	62
Consistenza .....	62
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali .....	63
Precisazioni.....	63
Stato conservativo .....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici .....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione .....	64
Provenienze Ventennali .....	64
Formalità pregiudizievoli .....	65
Normativa urbanistica .....	66
Regolarità edilizia .....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 10 .....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità .....	67
Confini .....	68
Consistenza .....	68
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Dati Catastali .....	68
Stato conservativo .....	69
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici .....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione .....	69
Provenienze Ventennali .....	70
Formalità pregiudizievoli .....	70

Normativa urbanistica .....	71
Regolarità edilizia .....	72
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Lotto 11 .....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità .....	73
Confini .....	73
Consistenza .....	73
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali .....	74
Stato conservativo .....	74
Parti Comuni.....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Stato di occupazione .....	75
Provenienze Ventennali .....	75
Formalità pregiudizievoli .....	76
Normativa urbanistica .....	77
Regolarità edilizia .....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	78
Stima / Formazione lotti.....	78
<b>Lotto 1</b> .....	78
<b>Lotto 2</b> .....	79
<b>Lotto 3</b> .....	80
<b>Lotto 4</b> .....	81
<b>Lotto 5</b> .....	82
<b>Lotto 6</b> .....	83
<b>Lotto 7</b> .....	84
<b>Lotto 8</b> .....	85
<b>Lotto 9</b> .....	86
<b>Lotto 10</b> .....	87
<b>Lotto 11</b> .....	89
Riserve e particolarità da segnalare .....	89
Riepilogo bando d'asta.....	92
<b>Lotto 1</b> .....	92
<b>Lotto 2</b> .....	92
<b>Lotto 3</b> .....	93
<b>Lotto 4</b> .....	93

<b>Lotto 5</b> .....	94
<b>Lotto 6</b> .....	94
<b>Lotto 7</b> .....	95
<b>Lotto 8</b> .....	96
<b>Lotto 9</b> .....	96
<b>Lotto 10</b> .....	97
<b>Lotto 11</b> .....	97
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2022 del R.G.E. ....	99
<b>Lotto 1</b> .....	99
<b>Lotto 2</b> .....	99
<b>Lotto 3</b> .....	100
<b>Lotto 4</b> .....	100
<b>Lotto 5</b> .....	101
<b>Lotto 6</b> .....	102
<b>Lotto 7</b> .....	102
<b>Lotto 8</b> .....	103
<b>Lotto 9</b> .....	104
<b>Lotto 10</b> .....	104
<b>Lotto 11</b> .....	105



All'udienza del 02/10/2023, il sottoscritto Arch. Scalzi Fabio, con studio in Via Don Giuseppe Morosini, 125 - 04100 - Latina (LT), email info@studioscalzi.it, PEC fabio.scalzi@archiworldpec.it, Tel. 0773 691355, Fax 0773 691355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°27' N 12°54' E)
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°28' N - 12°54' E)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA TERRACINA, EDIFICIO VIA TERRACINA, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è composto da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei

primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.  
In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati tranne alcuni di cui il presente oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso è attualmente destinato a studio medico la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in parte da un locale ingresso attesa, uno studio del titolare ed un locale visita medica, in adiacenza allo stesso locale si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La parte posteriore ha due finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in buono stato conservativo ed appropriato al loro utilizzo attuale.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci con adeguati corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura ma ben conservati. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo.

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

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

Il presente immobile si individua come quello di migliore finitura, completezza e di decoroso aspetto, rispetto alle altre unità presenti nell'edificio di via Terracina oggetto di stima.

Attualmente risulta occupato da uno studio medico.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA TERRACINA, EDIFICIO VIA TERRACINA, INTERNO 9/10/11/12, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso era destinato a bar la cui superficie è di mq 118, risultante dalla fusione di n. 4 unità immobiliari d'origine. La superficie interna si suddivide in parte in un grande locale e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante.

La parte posteriore ha dodici finestre alte e l'ingresso sul portico ha le vetrine con infisso in alluminio e vetro con n. tre ingressi che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50. Risultano mancanti le ante delle porte dei locali interni.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione.

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.

Lo stato d'uso generale presenta parti da risanare come intonaci e tinteggiature. Il locale risulta precedentemente occupato da un Bar.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GAETA, 3, EDIFICIO VIA GAETA, INTERNO 6/7, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare mai utilizzato con superficie utile di mq 50 distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici entrambi dotati di locale antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. Il locale deriva dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie.

La parte posteriore ha quattro finestre alte con infissi e vetro, l'ingresso sul portico, lato via Gaeta, è privo di infissi e di vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo le serrande.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione.

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.

Sono presenti zone di intonaco da riprendere e da tinteggiare le pareti per un futuro utilizzo oltre all'adeguato arredo per un utilizzo futuro

### **BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GAETA, EDIFICIO VIA GAETA, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi,

risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente.

L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

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.

Si prevede una sistemazione di parte degli intonaci e tinteggiatura del locale.

#### **BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GAETA, EDIFICIO VIA GAETA, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente.

L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

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.

Si prevede una ripresa degli intonaci ed una tinteggiatura dell'intero loca per un utilizzo ottimale.

### **BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA TERRACINA, 2, EDIFICIO VIA TERRACINA, INTERNO 5, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 6 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso è attualmente destinato a negozio e laboratorio per la riparazione di computer la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in un locale per la vendita ed un locale per le riparazioni alla cui adiacenza si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo.

L'area circostante è inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

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

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

Il locale è bisognoso di una tinteggiatura totale. Attualmente risulta occupato da un laboratorio e vendita computer e prodotti similari.

### **BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GAETA, 3, EDIFICIO VIA GAETA, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente.

L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Si presenta con tinteggiatura da rifare integralmente.

### **BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GAETA, 3, EDIFICIO VIA GAETA, INTERNO 5, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La parte posteriore ha 2 finestre alte con infissi e vetri, l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, la chiusura del locale è garantita unicamente da una serranda metallica, l'altezza interna è di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno mancanti delle porte.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente.

L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

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.

Si suggerisce la completa tinteggiatura del locale.

**BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GAETA, 3, EDIFICIO VIA GAETA, INTERNO 11/12, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 42 i quali sono distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici dotati ciascuno di locale antibagno, è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. Il bene risulta dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie.

La parte posteriore ha 4 finestre alte con infissi e vetri, l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo n. 2 serrande metalliche, l'altezza interna è di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno, mancanti delle porte.

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente.

L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

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.

Si prevede la completa tinteggiatura del locale.

**BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA TERRACINA, 26, EDIFICIO VIA TERRACINA, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare.

In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima.

Lo stesso appare in discreto stato conservativo, attualmente non utilizzato, la superficie è di mq 38, distribuiti in vari piccoli locali e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante.

La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo e presenta alcuni divisori in cartongesso con le pareti tinte di vario colore.

E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura.

Il locale risulterebbe come ultimo utilizzo a "centro massaggi-estetica".

In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente.

L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

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.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN CARLO DA SEZZE, SNC, PIANO S1**

Il bene è situato nel centro abitato di Latina ed è costituito da un'autorimessa ubicata al piano interrato del Condominio XXI Marzo, Via san Carlo da Sezze n. 18. L'immobile NON risulta occupato e si presenta in pessimo stato di manutenzione.

All'ingresso del bene si trova una grande cancellata scorrevole con apposto lucchetto.

Tramite una rampa comunicante con la viabilità pubblica si accede all'autorimessa al piano interrato del sopracitato complesso condominiale attraversandone l'area porticata.

L'immobile è stato ultimato nei primi anni novanta e la porzione oggetto della Procedura risulta estesa per 915,00 mq e si presenta in stato di abbandono e ricettacolo di materiali di risulta.

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

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 183 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 183 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto per la parte fg. 173 part. 263 sub 183 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Terracina, vano scala denominato A, negozio adiacente sub 184, area parcheggio interna.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	38,00 mq	41,00 mq	0	41,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	183	1	C1	2	38	41 mq	942,02 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In ordine all'esecuzione in oggetto si è riscontrata difformità tra quanto presente in Catasto Fabbricati e lo stato effettivo dei luoghi. L'immobile in realtà si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni. Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del GE, ha provveduto a conformare catastalmente quanto rilevato in loco con la trasmissione del DOCFA di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, confermando il medesimo subalterno d'origine: il n. 183 del Foglio 173, p.lla 263.

### PRECISAZIONI

E' stato eseguito, in fase di redazione della presente perizia di stima, l'aggiornamento dell'accatastamento, in quanto la situazione di fatto non corrispondeva a quella in atti dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

### PATTI

Il bene è nel godimento della Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 31/12/2020 e registrato il 17/02/2021. La conduttrice, a seguito della rivalutazione ISTAT sta versando alla procedura, a titolo di canone di locazione, l'importo di € 391,48 mensili, a partire dall'ottobre 2023.

### STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta utilizzato per studio medico e risulta in buone condizioni conservative.

### PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## 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: 17/02/2021

### Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 391,48

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375
				Raccolta N°
				23857

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma	08/07/2008	18957	11865
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;

LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;

LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;

- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;

LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;

LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;

LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;

LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;

LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;

LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;

LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;

LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

-Tipologia edilizia: Alta-Continua,

-Tipo: AC2,

-H. max: m 22,00,

-n. max piani: 6+pt,

-distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max,

-destinazione piano terra: negozi,

-destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,

-spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 14/92 (ultimo titolo rilasciato)
- Permesso di abitabilità del 18/02/1992

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi NON corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato. Rispetto al titolo edilizio, in cui era rappresentato un unico ambiente dotato di servizio igienico e locale anti-bagno, ad oggi, l'immobile è diviso in tre ambienti (piccola sala d'aspetto, studiolo e sala visita) con invariata posizione del bagno e dell'anti-bagno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 191-192-193-194 (ora sub 662) è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 191-192-193-194 (ora sub 662) era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 191-192-193-194 (ora sub 662) per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Terracina, vano scala denominato E, vano scala denominato F, area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	118,00 mq	127,00 mq	0	127,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	662	1	C1	2	118	127 mq	2925,21 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

In ordine all'esecuzione in oggetto si è riscontrata difformità tra quanto presente in Catasto Fabbricati e lo stato effettivo dei luoghi. L'immobile in realtà si presenta come fusione di quattro unità immobiliari, gli originali subalterni 191, 192, 193 e 194. Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del GE, ha provveduto a conformare catastalmente quanto rilevato in loco con la trasmissione del DOCFA di variazione per fusione, assegnando al nuovo subalterno scaturito il n. 662 del Foglio 173, p.lla 263.

E' stato eseguito, in fase di redazione della presente perizia di stima, l'aggiornamento dell'accatastamento, in quanto la situazione di fatto non corrispondeva a quella in atti dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

## STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta inutilizzato e risulta in pessime condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

- LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;
- LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;

LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;  
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;  
LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

-Tipologia edilizia: Alta-Continua,

-Tipo: AC2,

-H. max: m 22,00,

-n. max piani: 6+pt,

-distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max,

-destinazione piano terra: negozi,

-destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,

-spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

-Concessione Edilizia n 16/81

-Concessione Edilizia n 51/85

-Concessione Edilizia n 14/92 (ultimo titolo rilasciato)

-Permesso di abitabilità del 18/02/1992

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi NON corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato. Rispetto al titolo edilizio, in cui erano rappresentati n. 4 immobili indipendenti dotati, ciascuno, di servizio igienico e locale anti-bagno; ad oggi, l'immobile è il risultato dalla fusione, tramite rimozione delle pareti divisorie, dei quattro ambienti originariamente individuati nel progetto autorizzato, risultano modificate anche le ubicazioni dei servizi igienici.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 7-8 (ora 661) è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 7-8 (ora sub 661) era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 7-8 (ora sub 661) per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Gaeta; vano scala denominato B; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 6; area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	50,00 mq	54,00 mq	0	54,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

173	263	661	1	C1	2	50	54 mq	1239,5 €	T	
-----	-----	-----	---	----	---	----	-------	----------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In ordine all'esecuzione in oggetto si è riscontrata difformità tra quanto presente in Catasto Fabbricati e lo stato effettivo dei luoghi. L'immobile in realtà si presenta come fusione di due unità immobiliari, gli originali subalterni 7 ed 8. Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del GE, ha provveduto a conformare catastalmente quanto rilevato in loco con la trasmissione del DOCFA di variazione per fusione, assegnando al nuovo subalterno scaturito il n. 661 del Foglio 173, p.lla 263.

### **PRECISAZIONI**

E' stato eseguito, in fase di redazione della presente perizia di stima, l'aggiornamento dell'accatastamento, in quanto la situazione di fatto non corrispondeva a quella in atti dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

### **STATO CONSERVATIVO**

l'immobile si presenta inutilizzato e risulta in pessime condizioni di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato  
Scale: in cemento armato rivestite in travertino  
Impianto: elettrico, idrico, termico  
Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)  
Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008

Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

- LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;  
LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;  
LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;  
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;  
LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;

LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua,
- Tipo: AC3,
- H. max: m 16,00,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi,
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 15/92 (ultimo titolo rilasciato)
- Permesso di abitabilità del 18/02/1992

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi NON corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato. Rispetto al titolo edilizio, in cui erano rappresentati n. 2 immobili indipendenti dotati, ciascuno, di servizio igienico e locale anti-bagno; ad oggi, l'immobile è il risultato dalla fusione, tramite rimozione di parte della parete divisoria, dei due immobili originariamente individuati nel progetto autorizzato, risultano similari le ubicazioni dei servizi igienici.

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta , edificio via Gaeta, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 590 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 590 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 590 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Gaeta; portico laterale; immobile identificato al f. 173, p.la 263, sub 591; area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	23,00 mq	32,00 mq	0	32,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	590	1	C1	2	23	32 mq	570,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;  
LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;  
LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;  
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;  
LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua,
- Tipo: AC3,
- H. max: m 16,00,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi,
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 15/92 (ultimo titolo rilasciato)
- Permesso di abitabilità del 18/02/1992

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

#### **LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 591 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 591 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 591 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Gaeta; portico laterale; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 590; area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	23,00 mq	30,00 mq	0	30,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	591	1	C1	2	23	30 mq	570,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.

### PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

### STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2024	27318			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizioni**

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

- LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;  
LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;  
LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;  
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;  
LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua,
- Tipo: AC3,
- H. max: m 16,00,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi,
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 15/92 (ultimo titolo rilasciato)
- Permesso di abitabilità del 18/02/1992

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 187 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 187 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 187 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

CONFINI

Confinante con portico lato via Terracina; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 188; vano scala denominato C; area parcheggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Negozio	38,00 mq	41,00 mq	0	41,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	187	1	C1	2	38	41 mq	942,02 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In ordine all'esecuzione in oggetto si è riscontrata difformità tra quanto presente in Catasto Fabbricati e lo stato effettivo dei luoghi. L'immobile in realtà si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni. Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del GE, ha provveduto a conformare catastalmente quanto rilevato in loco con la trasmissione del DOCFA di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, confermando il medesimo subalterno d'origine: il n. 187 del Foglio 173, p.la 263.

## PRECISAZIONI

E' stato eseguito, in fase di redazione della presente perizia di stima, l'aggiornamento dell'accatastamento, in quanto la situazione di fatto non corrispondeva a quella in atti dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

## PATTI

Il bene è nel godimento del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione sottoscritto il 02/02/2009 (registrato in data 26/02/2009) e successiva comunicazione di subentro del 01/12/2022. Il conduttore, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito della rivalutazione ISTAT, sta attualmente versando alla procedura, a titolo di canone di locazione, l'importo di € 462,28 mensili, a partire dal novembre 2023.

## STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta utilizzato ed in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## 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: 26/02/2009

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 462,28

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 12/01/2023

Reg. gen. 755 - Reg. part. 521

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

- LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;
- LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;
- LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;
- LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;
- LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;
- LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;
- LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;
- LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;
- LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;

LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

-Tipologia edilizia: Alta-Continua,

-Tipo: AC2,

-H. max: m 22,00,

-n. max piani: 6+pt,

-distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max,

-destinazione piano terra: negozi,

-destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,

-spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

-Concessione Edilizia n 16/81

-Concessione Edilizia n 51/85

-Concessione Edilizia n 14/92 (ultimo titolo rilasciato)

-Permesso di abitabilità del 18/02/1992

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi NON corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato. Rispetto al titolo edilizio, in cui era rappresentato un unico ambiente dotato di servizio igienico e locale anti-bagno, ad oggi, l'immobile è diviso in due ambienti (negozio e laboratorio) con invariata posizione del bagno e dell'anti-bagno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 5 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 5 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 5 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Gaeta; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 4; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 6; area parcheggio.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	21,00 mq	21,00 mq	0	21,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	5	1	C1	2	21	21 mq	520,59 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.

**PARTI COMUNI**

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti  
Esposizione: Nord, Sud,  
Altezza interna utile ml.2,70  
Str. verticali: cemento armato  
Solai: laterocemento  
Copertura: in piano a terrazza praticabile  
Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione  
Pareti esterne ed interne: pannello coibente  
Pavimentazione interna: gres ceramico  
Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato  
Scale: in cemento armato rivestite in travertino  
Impianto: elettrico, idrico, termico  
Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)  
Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn.755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;  
LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;  
LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;  
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;  
LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua,
- Tipo: AC3,
- H. max: m 16,00,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi,
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 15/92 (ultimo titolo rilasciato)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 6 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 6 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 6 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Gaeta; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 5; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 661; area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	21,00 mq	23,00 mq	0	23,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

173	263	6	1	C1	2	21	21 mq	520,59 €	T	
-----	-----	---	---	----	---	----	-------	----------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;

LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;

LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;

- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;

LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;

LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;

LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;

LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;

LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;

LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;

LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;

LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua,
- Tipo: AC3,
- H. max: m 16,00,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi,
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 15/92 (ultimo titolo rilasciato)
- Permesso di abitabilità del 18/02/1992

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 12-13 (ora sub 663) è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 12-13 (ora sub 663) era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 12-13 (ora sub 663) per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Gaeta; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 11; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 14; area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	40,00 mq	44,00 mq	0	44,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	663	1	C1	2	40	44 mq	991,6 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In ordine all'esecuzione in oggetto si è riscontrata difformità tra quanto presente in Catasto Fabbricati e lo stato effettivo dei luoghi. L'immobile in realtà si presenta come fusione di due unità immobiliari, gli originali subalterni 12 e 13. Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del GE, ha provveduto a conformare catastalmente quanto rilevato in loco con la trasmissione del DOCFA di variazione per fusione, assegnando al nuovo subalterno scaturito il n. 663 del Foglio 173, p.lla 263.

## PRECISAZIONI

E' stato eseguito, in fase di redazione della presente perizia di stima, l'aggiornamento dell'accatastamento, in quanto la situazione di fatto non corrispondeva a quella in atti dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

## STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

- LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;
- LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T
- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;

LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;  
- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;  
LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua,
- Tipo: AC3,
- H. max: m 16,00,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi,
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

- Concessione Edilizia n 16/81
- Concessione Edilizia n 51/85
- Concessione Edilizia n 15/92 (ultimo titolo rilasciato)
- Permesso di abitabilità del 18/02/1992

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi NON corrisponde al progetto allegato all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato. Rispetto al titolo edilizio, in cui erano rappresentati n. 2 immobili indipendenti dotati, ciascuno, di servizio igienico e locale anti-bagno; ad oggi, l'immobile è il risultato della fusione, tramite rimozione della parete divisoria dei due immobili originariamente individuati nel progetto autorizzato, risultano pressoché invariate le ubicazioni dei servizi igienici.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 173 part. 263 sub 186 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI

PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 173 part. 263 sub 186 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: in parte fg. 173 part. 263 sub 186 per Atto di compravendita del 21/01/1992, notaio Pietro Mazza di Roma trascritto il 22/01/1992 nn 2836/2491 da potere di GIOELI s.r.l. con sede in Roma C.f. 03898921006.

## CONFINI

Confinante con portico lato via Terracina; immobile identificato al f. 173, p.lla 263, sub 185; vano scala denominato B; area parcheggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	38,00 mq	43,00 mq	0	43,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	263	186	1	C1	2	38	43 mq	942,02 €	T	

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta inutilizzato ed in discrete condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale in cui il porticato esterno risulta unica parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: in piano a terrazza praticabile

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: alluminio e infissi interni in legno tamburato

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;

LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;

LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;

- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1- NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;

LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;

LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;

LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;

LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;

LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;

LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;

LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;

LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979.

-Tipologia edilizia: Alta-Continua,

-Tipo: AC2,

-H. max: m 22,00,

-n. max piani: 6+pt,

-distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max,

-destinazione piano terra: negozi,

-destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,

-spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## 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.

-Concessione Edilizia n 16/81

-Concessione Edilizia n 51/85

-Concessione Edilizia n 14/92 (ultimo titolo rilasciato)

-Permesso di abitabilità del 18/02/1992

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 30/03/2017 richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al tempo locataria dell'immobile, con autorizzazione scritta a procedere ai lavori della proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fine lavori del 10/08/2017.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima istanza: C.I.L.A. del 30/03/2017 ed è conforme alla planimetria catastale presente in atti al Catasto Fabbricati di Latina: variazione prot. LT0102010 del 07/08/2017.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

- Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fg. 138 part. 113 sub 88 è pervenuto per atto di compravendita del 30/06/2008 numero di Rep. 94375/23857, Notaio PARENTI ENRICO con Sede in ROMA, trascritto il 08/07/2008 nn. 18957/11865 da potere di S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.l. con Sede in ROMA (RM), C.f. 06825791004.

- Alla società venditrice l'immobile già fg. 138 part. 113 sub 88 era pervenuto giusto Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione del 28/11/2002 Rep. n. 279/10000 Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma trascritto il 23/06/2008 nn. 17248/10721 da potere di i.n.p.d.a.p. istituto nazionale di previdenza dipendenti l'amministrazione pubblica sede Roma (RM) C.f. 97095380586.

- A I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'immobile era pervenuto: per la parte fg. 138 part. 113 sub 88 per Atto di compravendita del 08/06/1990, notaio Angelo Falcone di Roma trascritto il 11/06/1990 nn. 10515/7474 da potere di CO.GE.F.IM. s.r.l. con sede in Roma C.f. 03648851008.

### CONFINI

L'immobile è ubicato al piano sottotrada del Condominio XXI Marzo in Via San Carlo da Sezze, 18.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	915,00 mq	1014,00 mq	0	1014,00 mq	4,50 m	S1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1014,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1014,00 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ad oggi l'immobile risulta realmente intestato alla proprietà catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	138	113	88	1	C6	2	915	1014 mq	2173,77 €	S1	

### Corrispondenza catastale

In ordine all'esecuzione in oggetto si è riscontrata conformità tra quanto presente in Catasto Fabbricati e lo stato effettivo dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione con all'interno presenza di beni abbandonati e materiali di risulta.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito al piano interrato in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato con pareti perimetrali il piano interato, pilastri e plinti

Esposizione: Nord, Sud,

Altezza interna utile ml.4,50

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Manto di copertura: pavimentazione con coibentazione

Pareti esterne ed interne: pannello coibente

Pavimentazione interna:

Scale: in cemento armato rivestite in travertino

Impianto: elettrico, idrico, termico

Posto auto: posto coperto

Dotazioni condominiali: porticato affacciante l'ingresso del l'immobile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PARENTI ENRICO	30/06/2008	94375	23857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	08/07/2008	18957	11865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA	03/07/2008	27318			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA il 08/07/2008  
Reg. gen. 18958 - Reg. part. 3429  
Quota: 4250000,00  
Importo: € 4.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 28/05/2015  
Reg. gen. 10871 - Reg. part. 1546  
Quota: 15600,00  
Importo: € 15.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/01/2023  
Reg. gen. 755 - Reg. part. 521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Verbale pignoramento immobili del 05/12/2022, Numero di repertorio 5203 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA trascritto il 12/01/2023 nn. 755/521 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti immobili:

LOTTO 1) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 183 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 1 Piano T;

LOTTO 2) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 191 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 9 piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 192 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 10 piano T

- LATINA (LT) Foglio 173 particella 263 Subalterno 193 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 11 Piano T;

- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 194 (ora subalterno 662) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA Interno 12 Piano T;

LOTTO 3) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 7 (ora subalterno 661), Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 6 Piano T;

- LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 8 (ora subalterno 661) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 7 Piano T;

LOTTO 4) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 590 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 5) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 591 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 23 metri quadri Indirizzo VIA GAETA Piano T;  
LOTTO 6) - LATINA (LT)Foglio 173 Particella 263 Subalterno 187 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 2 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 7) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 5, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 8) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 6, Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 5 Piano T;  
LOTTO 9) - LATINA (LT) foglio 173 Particella 263 Subalterno 12 (ora subalterno 663) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 11 Piano T;  
- LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 13 (ora subalterno 663) Natura C1-NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA GAETA N. civico 3 Interno 12 Piano T;  
LOTTO 10) - LATINA (LT) Foglio 173 Particella 263 Subalterno 186 Natura C1-NEGOZI E BOTTEGRE Consistenza 38 metri quadri Indirizzo VIA TERRACINA N. civico 26 Interno 4 Piano T;  
LOTTO 11) - LATINA (LT) Foglio 138 Particella 113 Subalterno 88, Natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 915 metri quadri Indirizzo VIA S. CARLO DA SEZZE Piano S1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R7"- CAMPO BOARIO, approvato con D.C.C. n. 83/1979.

- Tipologia edilizia: Alta-Continua con portico,
- Tipo: ACp,
- H. max: m 15,80,
- n. max piani: 4+pt,
- distanze minime piano terreno: starda m 6,40 o a filo, confine tergale m 6,40 o a filo, confini laterali a filo o in aderenza, tra edifici = H. max,
- destinazione piano terra: negozi (50% max della sup. coperta o 20% max della cubatura),
- destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages,
- spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi

## 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.

- Concessione edilizia n. 228 del 01/09/1988
- Voltura prot. n. 37057 del 21/09/1989
- Concessione Edilizia di variante n. 317/1990
- Concessione Edilizia di variante n. 81/1993
- Certificato di agibilità n. 5142 del 14/12/1994

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

A seguito di richiesta specifica inviata all'amministratore del condominio, si rilevano pendenze sospese per la presente unità, si allega dettaglio delle somme dovute.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La presente stima si riferisce ad una serie di locali commerciali ubicati al piano terra di due edifici prevalentemente a destinazione residenziale di recente costruzione ed un locale deposito/parcheggio auto ubicato al piano interrato di un edificio con destinazione residenziale e commerciale sempre di recente costruzione nel centro urbano di Latina.

Essendo tali unità ben distinte con accessi indipendenti si ritiene opportuna la vendita per lotti singoli che, nel caso di quelli ubicati in via Terracina e di via Gaeta, la vendita per lotti singoli favorirebbe l'eventuale interesse all'acquisto di unità limitrofe, vista anche la possibilità quindi di ampliare la superficie commerciale da destinare a future attività, nel contempo si favorisce anche l'acquisto con impegni economici contenuti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è composto da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati tranne alcuni di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso è attualmente destinato a studio medico la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in parte da un locale ingresso attesa, uno studio del titolare ed un locale visita medica, in adiacenza allo stesso locale si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha due finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in buono stato conservativo ed appropriato al loro utilizzo attuale. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci con adeguati corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura ma ben conservati. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 183, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 69.700,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T	41,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 69.700,00	100,00%	€ 69.700,00
Valore di stima:					€ 69.700,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso era destinato a bar la cui superficie è di mq 118, risultante dalla fusione di n. 4 unità immobiliari d'origine. La superficie interna si suddivide in parte in un grande locale e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha dodici finestre alte e l'ingresso sul portico ha le vetrine con infisso in alluminio e vetro con n. tre ingressi che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50. Risultano mancanti le ante delle porte dei locali interni. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 662, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 215.900,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq.

“rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T	127,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 215.900,00	100,00%	€ 215.900,00
				Valore di stima:	€ 215.900,00



### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato con superficie utile di mq 50 distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici entrambi dotati di locale antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. Il locale deriva dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie. La parte posteriore ha quattro finestre alte con infissi e vetro, l'ingresso sul portico, lato via Gaeta, è privo di infissi e di vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo le serrande. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 661, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 91.800,00



La valutazione eseguita viene svolta con il “metodo del confronto” cioè utilizzando il parametro del “mq. “ rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell’effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d’uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l’Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T	54,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 91.800,00	100,00%	€ 91.800,00
				Valore di stima:	€ 91.800,00

#### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta , edificio via Gaeta, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale ", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia

commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 590, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 54.400,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Latina (LT) - via Gaeta , edificio via Gaeta, piano T	32,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 54.400,00	100,00%	€ 54.400,00
Valore di stima:					€ 54.400,00

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e

punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 591, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T	30,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 6 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso è attualmente destinato a negozio e laboratorio per la riparazione di computer la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in un locale per la vendita ed un locale per le riparazioni alla cui adiacenza si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in

gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo. L'area circostante è inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 187, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 69.700,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T	41,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 69.700,00	100,00%	€ 69.700,00
				Valore di stima:	€ 69.700,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al

bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 39.100,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq. " rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T	21,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 39.100,00	100,00%	€ 39.100,00
				Valore di stima:	€ 39.100,00

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In

particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte con infissi e vetri, l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, la chiusura del locale è garantita unicamente da una serranda metallica, l'altezza interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno mancanti delle porte. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 39.100,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T	23,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 39.100,00	100,00%	€ 39.100,00
Valore di stima:					€ 39.100,00

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali

commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 42 i quali sono distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici dotati ciascuno di locale antibagno, è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. Il bene risulta dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie. La parte posteriore ha 4 finestre alte con infissi e vetri, l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo n. 2 serrande metalliche, l'altezza interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno, mancanti delle porte. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 663, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 74.800,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Negozio Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T	44,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 74.800,00	100,00%	€ 74.800,00
Valore di stima:					€ 74.800,00

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di

Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare in discreto stato conservativo, attualmente non utilizzato, la superficie è di mq 38, distribuiti in vari piccoli locali e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo e presenta alcuni divisori in cartongesso con le pareti tinte di vario colore. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. Il locale risulterebbe come ultimo utilizzo a "centro massaggi-estetica". In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 186, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 69.700,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq." rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibile analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Negozio Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T	43,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 69.700,00	100,00%	€ 69.700,00
				Valore di stima:	€ 69.700,00

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1

Il bene è situato nel centro abitato di Latina ed è costituito da un'autorimessa ubicata al piano interrato del Condominio XXI Marzo, Via san Carlo da Sezze n. 18. L'immobile NON risulta occupato e si presenta in pessimo stato di manutenzione. All'ingresso del bene si trova una grande cancellata scorrevole con apposto lucchetto. Tramite una rampa comunicante con la viabilità pubblica si accede all'autorimessa al piano interrato del sopracitato complesso condominiale attraversandone l'area porticata. L'immobile è stato ultimato nei primi anni novanta e la porzione oggetto della Procedura risulta estesa per 915,00 mq e si presenta in stato di abbandono e ricettacolo di materiali di risulta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 88, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 659.100,00

La valutazione eseguita viene svolta con il "metodo del confronto" cioè utilizzando il parametro del "mq. " rapportando il bene oggetto di valutazione ad altri simili con caratteristiche il più possibili analoghe ed in zona strettamente limitrofa, ricercando compravendite realmente avvenute nel periodo più prossimo a quello in esame.

Tale criterio viene utilizzato anche per la tipologia dei compendi in oggetto poiché trattasi di immobili le cui caratteristiche sono frequentemente individuabili sul mercato immobiliare presente nella zona. Quindi si è proceduto alla ricerca presso agenzie e notai della zona al fine di reperire le necessarie informazioni.

Dopo ampia ricerca si sono individuati alcuni parametri molto prossimi al bene in oggetto, gli stessi sono stati poi riconsiderati alla luce dell'effettiva caratteristica dei luoghi, della situazione del mercato immobiliare attuale, dello stato d'uso e delle molteplici caratteristiche contenute nella formula di calcolo che di seguito viene utilizzata. Inoltre consultato l'Osservatorio Immobiliare per le zone analoghe si trovano valori molto variabili.

La valutazione fa quindi riferimento ad una oggettiva ed obbiettiva situazione del contesto dell'area e delle effettive attenzioni verso superfici analoghe a questa natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1	1014,00 mq	650,00 €/mq	€ 659.100,00	100,00%	€ 659.100,00
				Valore di stima:	€ 659.100,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che i lotti di via Terracina e di via Gaeta con destinazione per tutti commerciale, sono per la maggior parte in uno stato di conservazione medio sono bisognosi di rifacimenti di base ( tinteggiature ) per adattarli alle future destinazioni commerciali.

Il locale garage-parcheggio necessita, come per tutti i locali oggetto di stima, una energica pulizia professionale di pavimenti, pareti e soffitti.

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 24/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalzi Fabio

- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 51/1985 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 14/1992 e Concessione Edilizia n. 15/1992 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di Mappa Latina f. 173 p. 263 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di Mappa Latina f. 138 p. 113 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Foto - Foto Lotto 11 e Lotti da 1 a 10 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Ortofoto - Ortofoto Via Terracina/Via Gaeta e Via S. Carlo da Sezze (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Lotti 1/2/6/10 - Via Terracina (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Lotti 3/4/5/7/8/9 - Via Gaeta (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 11 - Via S. Carlo da Sezze (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Tavola del progetto - Progetto Concessione Edilizia n. 14/1992 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Tavola del progetto - Progetto Concessione Edilizia n. 15/1992 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Atto di provenienza - Atti di provenienza dei beni (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Verbali (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Estratti Conto ammontare del debito (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica (APE) Lotti da 1 a 10
- ✓ Concessione edilizia - CILA 30/03/2017 per il sub 186 del f. 173 p.la 263 (Lotto 10) (Aggiornamento al 13/05/2024)

- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie Lotti da 1 a 11 (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Trascrizione A FAVORE 08/07/2008 RP 11865 RG 18957 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ Altri allegati - ISCRIZIONE 08/07/2008 RP 3429 RG 18958 - ANNOTAZIONI CORRELATE (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ Altri allegati - ISCRIZIONE CONTRO 28/05/2015 RP 1546 RG 10871 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Trascrizione CONTRO del 12/01/2023 RP 521 RG 755 (Aggiornamento al 04/06/2024)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è composto da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati tranne alcuni di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso è attualmente destinato a studio medico la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in parte da un locale ingresso attesa, uno studio del titolare ed un locale visita medica, in adiacenza allo stesso locale si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha due finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in buono stato conservativo ed appropriato al loro utilizzo attuale. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci con adeguati corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura ma ben conservati. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 183, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC2, -H. max: m 22,00, -n. max piani: 6+pt, -distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale ", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso era destinato a bar la cui superficie è di mq 118, risultante dalla fusione di n. 4 unità immobiliari d'origine. La superficie interna si suddivide in parte in un grande locale e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha dodici finestre alte e l'ingresso sul portico ha le vetrine con infisso in alluminio e vetro con n. tre ingressi che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50. Risultano mancanti le ante delle porte dei locali interni. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 662, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC2, -H. max: m 22,00, -n. max piani: 6+pt, -distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato con superficie utile di mq 50 distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici entrambi dotati di locale antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. Il locale deriva dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie. La parte posteriore ha quattro finestre alte con infissi e vetro, l'ingresso sul portico, lato via Gaeta, è privo di infissi e di vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo le serrande. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 661, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC3, -H. max: m 16,00, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti

ASTE GIUDIZIARIE

intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 590, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC3, -H. max: m 16,00, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 591, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC3, -H. max: m 16,00, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 6 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso è attualmente destinato a negozio e laboratorio per la riparazione di computer la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in un locale per la vendita ed un locale per le riparazioni alla cui adiacenza si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo. L'area circostante è inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 187, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC2, -H. max: m 22,00, -n. max piani: 6+pt, -distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, - destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo,  
Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo:  
AC3, -H. max: m 16,00, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00,  
confine tergaie m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra:  
negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde  
condominiale e parcheggi.

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte con infissi e vetri, l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, la chiusura del locale è garantita unicamente da una serranda metallica, l'altezza interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno mancanti delle porte. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo,  
Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo:  
AC3, -H. max: m 16,00, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00,  
confine tergaie m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra:  
negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde  
condominiale e parcheggi.

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T  
L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 42 i quali sono distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici dotati ciascuno di locale antibagno, è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. Il bene risulta dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie. La parte posteriore ha 4 finestre alte con infissi e vetri,

l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo n. 2 serrande metalliche, l'altezza interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno, mancanti delle porte. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 663, Zc. 1, Categoria C1 Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC3, -H. max: m 16,00, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda filo o m 8,00, confine tergale m 10,00, confini laterali m 10,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare in discreto stato conservativo, attualmente non utilizzato, la superficie è di mq 38, distribuiti in vari piccoli locali e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo e presenta alcuni divisori in cartongesso con le pareti tinteggiate di vario colore. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. Il locale risulterebbe come ultimo utilizzo a "centro massaggi-estetica". In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 186, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R6"-Isonzo, Comprensorio 6, approvato con D.C.C. n. 105 del 21/12/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua, -Tipo: AC2, -H. max: m 22,00, -n. max piani: 6+pt, -distanze minime piano terreno: starda m 8,00, confine tergale m 11,00, confini laterali m 11,00 o a filo, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi, -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi.

## LOTTO 11

---

• **Bene N° 11** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1

Il bene è situato nel centro abitato di Latina ed è costituito da un'autorimessa ubicata al piano interrato del Condominio XXI Marzo, Via san Carlo da Sezze n. 18. L'immobile NON risulta occupato e si presenta in pessimo stato di manutenzione. All'ingresso del bene si trova una grande cancellata scorrevole con apposto lucchetto. Tramite una rampa comunicante con la viabilità pubblica si accede all'autorimessa al piano interrato del sopracitato complesso condominiale attraversandone l'area porticata. L'immobile è stato ultimato nei primi anni novanta e la porzione oggetto della Procedura risulta estesa per 915,00 mq e si presenta in stato di abbandono e ricettacolo di materiali di risulta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 88, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio si trova all'interno del perimetro del PPE "R7"- CAMPO BOARIO, approvato con D.C.C. n. 83/1979. -Tipologia edilizia: Alta-Continua con portico, -Tipo: ACp, -H. max: m 15,80, -n. max piani: 4+pt, -distanze minime piano terreno: starda m 6,40 o a filo, confine tergaie m 6,40 o a filo, confini laterali a filo o in aderenza, tra edifici = H. max, -destinazione piano terra: negozi (50% max della sup. coperta o 20% max della cubatura), -destinazione piano interrato: cantine-impianti-garages, -spazi interni al lotto: verde condominiale e parcheggi



**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 183, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta utilizzato per studio medico e risulta in buone condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è composto da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati tranne alcuni di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso è attualmente destinato a studio medico la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in parte da un locale ingresso attesa, uno studio del titolare ed un locale visita medica, in adiacenza allo stesso locale si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha due finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in buono stato conservativo ed appropriato al loro utilizzo attuale. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci con adeguati corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura ma ben conservati. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Terracina, edificio via Terracina, interno 9/10/11/12, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 662, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	127,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato e risulta in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale",		

	di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso era destinato a bar la cui superficie è di mq 118, risultante dalla fusione di n. 4 unità immobiliari d'origine. La superficie interna si suddivide in parte in un grande locale e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha dodici finestre alte e l'ingresso sul portico ha le vetrine con infisso in alluminio e vetro con n. tre ingressi che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50. Risultano mancanti le ante delle porte dei locali interni. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**LOTTO 3**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

<b>Bene N° 3 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 6/7, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 661, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato e risulta in pessime condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 5 - 8 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato con superficie utile di mq 50 distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici entrambi dotati di locale antibagno, regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante. Il locale deriva dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie. La parte posteriore ha quattro finestre alte con infissi e vetro, l'ingresso sul portico, lato via Gaeta, è privo di infissi e di vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo le serrande. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare a seguito di rigenerazione dello stato esistente e completamento con l'arredo necessario alla futura destinazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4**

<b>Bene N° 4 - Negozio</b>
----------------------------

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
100 di 106

<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Gaeta , edificio via Gaeta, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 590, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

<b>Bene N° 5 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Gaeta, edificio via Gaeta, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 591, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 23 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha		

	2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 6

Bene N° 6 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Terracina, 2, edificio via Terracina, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 187, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta utilizzato ed in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 6 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso è attualmente destinato a negozio e laboratorio per la riparazione di computer la cui superficie è di mq 38 i quali sono distribuiti in un locale per la vendita ed un locale per le riparazioni alla cui adiacenza si trova un servizio igienico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme completa e di comodo utilizzo. L'area circostante è inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 7

Bene N° 7 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La porta d'accesso al bene, inglobata nell'infisso in alluminio e vetri, rispetto alla planimetria depositata in catasto fabbricati, risulta posizionata sul lato destro anziché su quello sinistro; la qual cosa, ai fini estimativi, risulta irrilevante, trattandosi di oggetto di mero arredo. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8

Bene N° 8 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 21 i quali sono distribuiti in unico grande locale e un servizio igienico dotato di locale antibagno, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte con infissi e vetri,</p>		

	l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, la chiusura del locale è garantita unicamente da una serranda metallica, l'altezza interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno mancanti delle porte. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 9

Bene N° 9 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Gaeta, 3, edificio via Gaeta, interno 11/12, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 663, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato ed in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare mai utilizzato la cui superficie è di mq 42 i quali sono distribuiti in unico grande locale e due servizi igienici dotati ciascuno di locale antibagno, è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. Il bene risulta dalla fusione di n. 2 unità immobiliari originarie. La parte posteriore ha 4 finestre alte con infissi e vetri, l'ingresso sul portico non presenta né infissi né vetrine, a chiusura dei locali sono presenti solo n. 2 serrande metalliche, l'altezza interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinteggiate con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e punti luci senza corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno, mancanti delle porte. In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10

Bene N° 10 - Negozio
----------------------

<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Terracina, 26, edificio via Terracina, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 263, Sub. 186, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	43,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta inutilizzato ed in discrete condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è costituito da un locale ubicato al piano terra di un edificio in linea nel centro urbano di Latina, l'edificio è costituito da un piano interrato destinato a box auto un piano terra a portico e locali commerciali ed i piani 4 superiori destinati a unità immobiliari con destinazione residenziale, l'edificio è stato realizzato nei primi anni novanta, come da allegati alla presente perizia di stima immobiliare. In particolare i locali ubicati al piano terra risultano quasi tutti inutilizzati e con destinazione "commerciale", di cui il presente, oggetto della presente scheda di stima. Lo stesso appare in discreto stato conservativo, attualmente non utilizzato, la superficie è di mq 38, distribuiti in vari piccoli locali e un servizio igienico, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante. La parte posteriore ha 2 finestre alte e l'ingresso sul portico ha una vetrina con infisso in alluminio e vetro che seguono il passo della struttura portante dell'edificio di circa ml. 3,50 per un'altezza interna di ml. 2,70. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate tinte con colori chiari, i locali si trovano in discreto stato conservativo e presenta alcuni divisori in cartongesso con le pareti tinte di vario colore. E' presente un impianto elettrico che si dirama dal quadro principale verso i singoli ambienti corredati da prese e corpi illuminanti, gli infissi interni sono in legno e media fattura. Il locale risulterebbe come ultimo utilizzo a "centro massaggi-estetica". In sostanza l'unità immobiliare si presenta nel suo insieme da utilizzare solo a seguito di rigenerazione dello stato esistente. L'area circostante inserita nel Piano particolareggiato del Comune di Latina denominato R6, presenta ampie aree di parcheggio e aree verde pubblico, la zona è fornita di servizi di vario genere, sia commerciali di vicinato che di media struttura di vendita ed istituto comprensivo scolastico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**LOTTO 11**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

<b>Bene N° 11 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via San Carlo Da Sezze, snc, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 88, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1014,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione con all'interno presenza di beni abbandonati e materiali di risulta.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è situato nel centro abitato di Latina ed è costituito da un'autoimmessa ubicata al piano interrato del Condominio XXI Marzo, Via san Carlo da Sezze n. 18. L'immobile NON risulta occupato e si presenta in pessimo stato di manutenzione. All'ingresso del bene si trova una grande cancellata scorrevole con apposto lucchetto. Tramite una rampa comunicante con la viabilità pubblica si accede all'autoimmessa al piano interrato del sopracitato complesso condominiale attraversandone l'area porticata. L'immobile è stato ultimato nei primi anni novanta e la porzione oggetto della Procedura risulta estesa per 915,00 mq e si presenta in stato di abbandono e ricettacolo di materiali di risulta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
105 di 106

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

