TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Tucci Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2019 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico 10

Premessa 10

Descrizione 10

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 10

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 11

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 12

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 12

Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2 12

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6 12

Bene N° 7 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato 13

Bene N° 8 - Negozio ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra 13

Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato 13

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2 14

Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato 14

Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13 15

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano 15

Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 15

Lotto 1 15

Completezza documentazione ex art. 567 16

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 16

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 16

Titolarità 16

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 16

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 16

Confini 16

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 16

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 17

Consistenza 17

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 17

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 17

Cronistoria Dati Catastali 18

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 18

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 18

Dati Catastali 18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 18
Precisazioni 19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 19
Stato conservativo 19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 19
Parti Comuni 20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 20
Stato di occupazione 21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 21
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 21
Provenienze Ventennali 21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 21
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 22
Normativa urbanistica 22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 22
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 22
Regolarità edilizia 22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 22
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 23
Vincoli od oneri condominiali 24
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46 24
Lotto 2 24
Completezza documentazione ex art. 567 24
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 24

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 25
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 25
Titolarità 25
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 25
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 26
Confini 26
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 27
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 27
Consistenza 27
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 27
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 28
Cronistoria Dati Catastali 29
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 29
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 29
Dati Catastali 29
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 29
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 30
Stato conservativo 30
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 31
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 31
Parti Comuni 31
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 31
Caratteristiche costruttive prevalenti 31
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 32
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 32

Stato di occupazione 32
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 33
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 33
Provenienze Ventennali 33
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 36
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 39
Formalità pregiudizievoli 41
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 42
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 42
Normativa urbanistica 42
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 43
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 43
Regolarità edilizia 43
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1 43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 44
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21 44
Lotto 4 45
Completezza documentazione ex art. 567 45
Titolarità 45
Confini 46
Consistenza 46
Cronistoria Dati Catastali 46
Dati Catastali 46
Stato conservativo 47
Caratteristiche costruttive prevalenti 47
Stato di occupazione 47
Provenienze Ventennali 47
Normativa urbanistica 48
Regolarità edilizia 48
Lotto 5 49

Completezza documentazione ex art. 567 49
Titolarità 49
Confini 49
Consistenza 49
Cronistoria Dati Catastali 50
Dati Catastali 50
Stato conservativo 50
Parti Comuni 50
Servitù, censo, livello, usi civici 51
Caratteristiche costruttive prevalenti 51
Stato di occupazione 51
Provenienze Ventennali 51
Formalità pregiudizievoli 52
Normativa urbanistica 52
Regolarità edilizia 52
Vincoli od oneri condominiali 53
Lotto 6 53
Completezza documentazione ex art. 567 53
Titolarità 53
Confini 53
Consistenza 54
Cronistoria Dati Catastali 54
Dati Catastali 54
Stato conservativo 54
Caratteristiche costruttive prevalenti 54
Stato di occupazione 55
Provenienze Ventennali 55
Normativa urbanistica 57
Regolarità edilizia 57
Lotto 7 57
Titolarità 57
Confini 57
Consistenza 57
Cronistoria Dati Catastali 58
Dati Catastali 58
Stato conservativo 58
Caratteristiche costruttive prevalenti 59
Stato di occupazione 59

Provenienze Ventennali 60
Formalità pregiudizievoli 61
Normativa urbanistica 61
Regolarità edilizia 61
Lotto 8 62
Completezza documentazione ex art. 567 62
Titolarità 62
Confini 62
Consistenza 62
Cronistoria Dati Catastali 63
Dati Catastali 63
Stato conservativo 63
Stato di occupazione 63
Provenienze Ventennali 64
Normativa urbanistica 65
Regolarità edilizia 65
Lotto 9 66
Completezza documentazione ex art. 567 66
Titolarità 66
Confini 66
Consistenza 66
Cronistoria Dati Catastali 67
Dati Catastali 67
Stato conservativo 67
Caratteristiche costruttive prevalenti 67
Stato di occupazione 68
Provenienze Ventennali 68
Normativa urbanistica 69
Regolarità edilizia 69
Lotto 10 70
Completezza documentazione ex art. 567 70
Titolarità 70
Confini 70
Consistenza 70
Dati Catastali 71
Stato conservativo 71
Caratteristiche costruttive prevalenti 71
Stato di occupazione 71

Normativa urbanistica 71
Regolarità edilizia 72
Lotto 11 72
Completezza documentazione ex art. 567 72
Titolarità 72
Confini 72
Consistenza 72
Cronistoria Dati Catastali 73
Dati Catastali 73
Stato conservativo 73
Caratteristiche costruttive prevalenti 73
Stato di occupazione 74
Provenienze Ventennali 74
Normativa urbanistica 75
Regolarità edilizia 75
Lotto 12 76
Completezza documentazione ex art. 567 76
Titolarità 76
Confini 76
Consistenza 76
Cronistoria Dati Catastali 77
Dati Catastali 77
Stato conservativo 77
Parti Comuni 78
Servitù, censo, livello, usi civici 78
Stato di occupazione 78
Provenienze Ventennali 78
Normativa urbanistica 79
Regolarità edilizia 79
Vincoli od oneri condominiali 79
Stima / Formazione lotti 79
Lotto 1 80
Lotto 2 82
Lotto 4 86
Lotto 5 87
Lotto 6 88
Lotto 7 89
Lotto 8 90

Lotto 9 91
Lotto 10 92
Lotto 11 92
Lotto 12 93
Riserve e particolarità da segnalare 94
Riepilogo bando d'asta 100
Lotto 1 100
Lotto 2 101
Lotto 4 102
Lotto 5 102
Lotto 6 102
Lotto 7 102
Lotto 8 103
Lotto 9 103
Lotto 10 103
Lotto 11 104
Lotto 12 104
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 306/2019 del R.G.E. 105
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 572.667,40 105
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 907.554,40 106
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 26.120,00 107
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 236.236,00 108
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 22.275,00 108
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 32.135,50 109
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 41.041,00 109
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 89.668,46 110
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 3.600,00 110
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 5.832,00 111
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 5.500,00 111

INCARICO

All'udienza del 22/12/2019, il sottoscritto Ing. Di Tucci Antonio, con studio in Via Fontania, 18/A - 04024 - Gaeta (LT), email ditucci.ing.antonio@gmail.com, PEC antonio.ditucci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano
- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Terreno che costituisce parte di Via Vulcano, costituendo una strada prevista dal piano di attuazione industriale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Trattasi di un immobile a destinazione stabilimento tipografico sito a Sabaudia in Via Vulcano in località Strada Migliara 48. Lo stabilimento è contraddistinto nella particella 321 del foglio 2 di Sabaudia.
La particella 321 ha una superficie di mq 5.036,00 di cui mq 3.495,46 scoperti (a meno delle porzioni occupate da alcuni manufatti) e mq 1.540,54 coperti.
L'edificio ha una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato della superficie di mq 1.540,54 per una altezza massima di ml 5,20. Parte dell'immobile, nello spazio che era destinato alla produzione, è a tutt'altezza, mentre per mq 590,00 è articolato su due livelli.
Sono presenti delle scale interne per il raggiungimento del piano primo con struttura in ferro. Sempre in ferro una scala esterna permette di arrivare direttamente al secondo livello dal piazzale.
Gli ingressi sono arredati con delle bussole blindate con riconoscimento delle impronte digitali.
L'ingresso, i servizi igienici e gli uffici presentano finiture di tipo civile. Il piano primo e la zona del piano terra che era destinata alla produzione hanno un pavimento in resina e finiture anche esse di tipo civile con impianti parzialmente a vista. Tutto lo stabile ha una controsoffittatura in pannelli che include i corpi illuminanti.
Gli infissi esterni sono in alluminio e quasi tutti del tipo scorrevole.
Al piano terra è presente una camera blindata in acciaio delle dimensioni interne di ml 3.80 x 5,82 per una altezza di ml. 2,20.
Parte del solaio di calpestio del piano primo è stato realizzato successivamente alla costruzione dello stabile. Esso presenta una struttura portante in acciaio.
Neli ambienti destinati ad uffici sono presenti degli split dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento.
Nel lotto è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell' impianto antincendio con un impianto di potabilizzazione ad oggi in disuso.
All' estero dello stabilimento, in aderenza allo stesso sono presenti dei manufatti realizzati successivamente alla costruzione principale, per i quali non vi è corrispondenza con il titolo edilizio.
Il primo di essi è situato sul lato sinistro e veniva utilizzato per affiancare i mezzi di caricamento del materiale tipografico. Esso presenta una struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura con pannelli leggeri prefabbricati. In continuità con questo vi è un altro corpo aggiunto che si estende anche su parte del lato posteriore del' edificio. Realizzato con la stessa tipologia costruttiva è sede del gruppo elettrogeno.
Nel lotto è presente un impianto di depurazione per lo scarico dei reflui, situalo nell' angolo nord del lotto.
Lungo tutto il lato posteriore sono presenti, sempre in aderenza al fabbricato dei piccoli manufatti realizzati in mattoni, ferro, legno e pannelli leggeri prefabbricati. In essi sono depositati materiale diverso, attrezzature ed alcuni elementi degli impianti. Anche per questi non si ha corrispondenza con il titolo edilizio.
L'intero edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di video sorveglianza.
Tutti gli impianti, come l'intero edificio è in disuso da circa due anni come dichiarato dell'esecutato in sede di sopralluogo.
L'immobile si presenta in discreto stato e non sono visibili interventi particolari da farsi per la sua efficienza a meno di alcune piccole infiltrazioni in corrispondenza de gli infissi del blocco servizi igienici in prossimità dell'ingresso. L'immobile presenta ancora molti arredi, attrezzature, macchinar e materiale sparso il tutto in uno stato di chiaro abbandono.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale C/3 all'interno di un fabbricato che fa parte di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'accesso è possibile da un ampio piazzale parzialmente in promiscuità con altre unità immobiliari.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Appartamento realizzato come residenza del custode di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'immobile è intimamente connesso con gli ambienti della tipografia, ma possiede un accesso diretto dalla strada senza promiscuità con i piazzali dello stabilimento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIALE PIER LUIGI NERVI PIANO 2 INTERNO 10 SCALA G, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio all' interno di un edificio di pregio articolato con residenze, negozi ed uffici.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CAPOGRASSA, PIANO 6

L'appartamento è situato in Via Don Carlo Torello n. 78 (già Via Capograssa) al sesto piano ed è contraddistinto in catasto nel subalterno 27 della particella 1032 del foglio 172 di Latina

.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MASCAGNI SNC, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di garage sito al piano interrato di un edifico residenziale. L'accesso avviene tramite una comoda rampa direttamente dalla Via Mascagni in prossimità dell' accesso principale del fabbricato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A LATINA (LT) - PIAZZA ALDO MORO SNC, PIANO TERRA

Negozio sito in Piazza Aldo Moro snc.
L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini.
E' posto in posizione d'angolo in prossimità della rampa di accesso al piano interrato. Tale posizione lo rende particolarmente luminoso grazie alle vetrare poste sulle due pareti libere.
Lo spazio interno si articola in un primo ambiente ampio, un locale bagno ed un piccolo ripostiglio.
Sono presenti le utenze idrica e dell' energia elettrica.
L'immobile risulta in fitto con contratto di tipo commerciale iniziato dal 01/11/2002 dal precedente proprietario, rinnovabile a cadenze di anni sei e tutt'oggi vigente.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A LATINA (LT) - PIAZZA ALDO MORO SNC, PIANO SEMINTERRATO

Magazzino sito in Piazza Aldo Moro snc.
L'immobile è sito al piano interrato di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini.

L'accesso avviene tramite rampa condominiale che consente di entrare sia da Piazza Aldo Moro che da Via degli Aurunci. Il magazzino si articola in un unico ambiente di forma ad "L" chiuso con saracinesca metallica ad apertura manuale.
Non sono presenti utenze. Le finiture sono a rustico con le strutture in evidenza. Il pavimento é in cemento di tipo industriale.
In posizione frontale rispetto all 'ingresso vi è una finestra alta che affaccia su una delle rampe di accesso dall' esterno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ATTILIO REGOLO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Appartamento sito in via Attilio Regolo snc.
Esso è situato al piano secondo della scala "B" di un edificio residenziale individuando l' interno n. 9.
L'accesso avviene da uno stradello pedonale dal quale si accede al portone del palazzo e da una rampa condominiale carrabile che porta anche al piano pilotis dove sono presenti dei posti auto coperti privati.
L'appartamento è regolare con un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno.
Le finiture sono di tipo civile in discreto stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica.
Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, gas cucina e riscaldamento a calderina a gas.
Vi è un unico affaccio verso via Attilio Regolo con un ampio balcone che segue tutto il lato lungo dell'appartamento sul quale si esce dai tre ambienti principali.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ATTILIO REGOLO, SCALA B, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di posto auto coperto posto al piano pilotis del fabbricato sito in Via Attilio Regolo.
L'accesso è possibile con i veicoli da un apposito cancello e rampa carrabile, ma anche pedonalmente dalla scala interna condominiale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A CORI (LT) - VIA SAN GIOVANNI N. 13

Trattasi di magazzino nel centro storico di Cori in Via San Giovanni. E' posto all'interno dell' antico agglomerato urbano al piano terra con calpestio leggermente ribassato rispetto al piano stradale. L'immobile si presenta quasi allo stato di rudere. Sono assenti gli impianti.
Gli infissi in legno sono vetusti e maltenuti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - STRADA VICINALE DI COLLE FAGIANO

Trattasi di terreno agricolo in Cori, località Colle Fagiano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Trattasi di fabbricato ad uso stabilimento tipografico realizzato sul lotto contraddistinto in catasto nelle particelle 403, 456 e 457 del foglio 43 di Cori e mai censito in catasto. Detto fabbricato è realizzato in aderenza, come ampliamento, dell'adiacente immobile censito in catasto al foglio 43, particella 376 sub 3 e 4.

La particella 458 dello stesso foglio menzionata nell' atto di pignoramento non è individuabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato procrastinato per coordinamento con l'esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

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)

Titolare dell' immobile è il proprietario che corrisponde all' intestatario catastale:
Atto del 15/05/1992 - Rep. 16926 – racc. 3175 - rogante Ciro Esposito, Notaio in Latina, registrato a Latina il 03/06/1992 al n. 300.5.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

La particella è situato sulla proiezione della strada di piano denominata Via Vulcano.
Essa confina::
a Nord Ovest con la particella 237 di proprietà di terzi;
a Nord Est con la particella 321 di stessa proprietà del' esecutato;
a Sud Est con la particella 225 di proprietà di terzi;
a Sud Ovest con la particella 403 di proprietà di terzi;

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Lo stabilimento è situato al centro del lotto contraddistinto nella particella 321.
Tale lotto è separato catastalmente dalla strada Via Vulcano tramite la particella di terreno 223 della stessa proprietà, ma di fatto la recinzione del lotto è prospiciente la strada pubblica.
Il lotto confina:
a Nord Ovest con la particella 238 di proprietà di terzi;
a Nord Est con la particella 185 di proprietà di terzi;
a Sud Est con la particella 282 di proprietà di terzi;
a Sud Ovest con la Via Vulcano.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	395,00 mq	395,00 mq	1	395,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**395,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**395,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1540,54 mq	1540,54 mq	1	1540,54 mq	5,20 m	T
Opifici	590,00 mq	590,00 mq	1	590,00 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**2130,54 mq**		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2130,54 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

La particella dal momento dell' acquisto da parte della società .
Precedentemente essa risulta derivata dalla particella 59 ora sopressa che ha formato le particella 222, 223 e 224.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Catastalmente l' immobile risulta istituito a seguito di costruzione sulle particella 224 già di proprietà della societ
I titolari catastali corrispondono a quelli reali di cui al titolo di proprietà.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	223				Seminativo	4		2,55 €	2,65 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	321			D1				13737,75 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'edificio presenta una sagoma in mappa che corrisponde allo stato dei luoghi. La planimetria catastale, invece, non corrisponde. Per l'aggiornamento catastale allo stato attuale occorre realizzare una procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria. Tuttavia lo stato attuale non trova corrispondenza con il titolo edilizio, pertanto, a seguito della rimozione delle difformità occorrerà redigere una modifica alla sagoma dell' edificio e la relativa pratica DOCFA per l' aggiornamento della planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Sul terreno grava atto d'obbligo a seguito di costruzione dello stabilimento industriale, giusto atto del notaio Ciro Esposito in Latina del 02/06/1993 repertorio 18856 raccolta 3681.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

La striscia di terreno ad oggi risulta asfaltata e costituisce un tratto della Via Vulcano.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Da sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2021 si è potuta constatare la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile.

Esso si presenta abbandonato, ma in discreto stato di manutenzione. Sono visibili alcune macchie di umidità in prossimità degli infissi nella zona bagni al piano terra a sinistra dell' ingresso.

L'accesso avviene attraverso un cancello metallico scorrevole dalla strada denominata Via Vulcano che si dirama dalla Strada Migliara 48.
Il lotto è completamento recintato con muretto e sovrastante griglia rigida metallica nel tratto prospiciente la strada e con paletti e rete lungo gli altri lati.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

L'accesso avviene attraverso una strada denominata Via Vulcano che si dirama dalla Strada Migliara 48. La Via Vulcano, in corrispondenza dello stabilimento viene a sovrapporsi alla striscia di terreno individuata nella particella 223 sempre di proprietà dell' esecutato. Nella particella 321 non vi sono parti comuni a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Sulla particella 223 grava servitù di passaggio costituita nell'atto di compravendita.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Non appaiono esservi servitù costituite formalmente. Di fatto vi è un passaggio ad uso pubblico sulla striscia di terreno individuata catastalmente con la particella 223 sempre di proprietà dell' esecutato, attraverso la strada denominata Via Vulcano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Il terreno costituisce un tratto della strada pubblica denominata Via Vulcano.
La superficie è asfaltata.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

E' un immobile con le tipiche caratteristiche degli stabilimenti industriali realizzato con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato.
La forma dell' edifico è rettangolare secondo la direzione nord ovest – sud-est.
L'altezza utile interna è di ml. 5,20.
Le strutture verticali ed i solai intermedio e di copertura sono in calcestruzzo armato prefabbricato;
La copertura è piana.
Su tutto l'immobile è presente una controsoffittatura a pannelli che ingloba i corpi illuminanti.
Le partei divisorie interne sono in parte con pannelli prefabbricati e in parte in mattoni.
Il piazzale esterno è asfaltato. I pavimenti interni sono di tipo civile nei servizi igienici e negli uffici, mentre in resina di tipo industriale nei magazzini e nella parte che era destinata alla produzione.
Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno. Sono presenti alcuni ambienti dotati di accesso tramite bussola blindata a riconoscimento di impronta digitale.
Le scale interne ed esterne per il raggiungimento del livello superiore sono in ferro.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di video sorveglianza. In alcuni ambienti sono posti degli split per il riscaldamento ed il raffrescamento.
Il fabbricato è al centro della particella 321 ed è circondato da un ampio e regolare piazzale sia per la movimentazione dei mezzi che per il parcheggio.
Lo stato di manutenzione è discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

La strisica di terreno costituisce un tratto della strada pubblica denominata Via Vulcano.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta abbandonato da due anni dallo stesso esecutato, come da lui stesso dichiarato in sede di sopralluogo.
All'interno sono presenti numerosi arredi , macchinari e materiale di vario genere.
Si evidenzia la presenza di una camera blindata che l'esecutato, in sede di sopralluogo, dichiara essere in fitto dalla societ. è stato possibile reperire il relativo contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 15/05/1992</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ciro Esposito notaio in Latina</td><td>15/05/1992</td><td>16926</td><td>3175</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile viene ad essere di proprietà della l 1992, giusto atto del 15 maggio 1992 del Notaio Ciro Esposito rep. 16926 . racc. 3175, registrato a Latina il 03/06/1992 al n. 300.5.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

L'immobile viene ad essere di proprietà della costruzione sulle particelle 223 e 224 del foglio 2 di Sabaudia. Le stesse particelle erano di proprietà della predetta società dal 1992, giusto atto del 15 maggio 1992 del Notaio Ciro Esposito rep. 16926 . racc. 3175, registrato a Latina il 03/06/1992 al n. 300.5.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Il Comune di Sabaudia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che il terreno in esame in ragione del P.P.E. Zona industriale San Donato ha destinazione "Viabilità".

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Il fabbricato individuato nella particella 321 ricade in zona industriale del Comune di Sabaudia, comprensorio n. 10 con destinazione ad insediamento industriale.
Il Comune di Sabaudia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che la particella 321, in ragione del P.P.E. Zona industriale San Donato ha destinazione in parte "Insediamenti industriali" ed in parte "Rispetto stradale e margine del comprensorio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Il terreno costituisce un tratto della strada pubblica.
Sul lotto di cui fa parte la particella è stato realizzato lo stabilimento industriale descritto al bene 2 dello stesso lotto, giusto atto d'obbligo el notaio Ciro Esposito in Latina del 02806/1993 repertorio 18856 raccolta 3681.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

Lo stabilimento industriale distinto nella particella 321 è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 4571 del 13/07/1993 e successiva variante n. 5054 del 09/07/1996.
In data 27/03/1997, con il protocollo 6414 veniva presentata comunicazione di inizio lavori (CIL) per alcuni lavori di diversa distribuzione interna degli spazi.
E' presente, inoltre, agli atti del Comune di Sabaudia copia del N.O. del Comando Provinciale dei VV.F: n. 9817 del 22/11/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di consistenza non corrisponde ai grafici depositati al Comune di Sabaudia. Sono presenti difformità sia nella sagoma dell'edificio, sia nelle superfici interne del piano primo.
Intorno all'edificio sono stati realizzati dei corpi aggiuntivi senza titolo edilizio. Tali elementi di fabbrica sono tuttavia presenti nella sagoma che l'edificio presenta nella mappa catastale, ma non nella planimetria catastale che appare conforme a quella del titolo edilizio.
Sul lato sinistro dell'edificio, rispetto all'ingresso principale, sono presenti due manufatti in muratura in aderenza al corpo principale, fino a coprire parte del lato posteriore.
Lungo il lato posteriore sono altresì, presenti dei piccoli manufatti in muratura, lamiere in ferro, pannelli prefabbricati e lignei. La consistenza degli stessi risulta precaria e sono destinati al ricovero attrezzi, impianti e materiali diversi.

All'interno gli ambienti sono distribuiti su due livelli. Il piano terra è adibito per circa la metà ad attività di ufficio, servizi, depositi e all' ingresso mentre per un'altra metà all'attività di produzione. Il piano primo contiene ancora uffici e locali di deposito, nonché una parte ove era presente una piccola officina per le manutenzioni. Al piano terra, nell'area destinata alla produzione vi è uno spazio chiuso con pannellature destinata a magazzino.

Per quanto riguarda il piano primo, si constata che è presente un allargamento dello stesso di mq 300,0 a coprire parte dello spazio che, nei grafici allegati al titolo edilizio, era destinato alla produzione e magazzini.
Esternamente si constata la presenza di manufatti, non presenti nei grafici del titolo edilizio, per una superficie di circa mq 198 con diverse altezze.

Tali difformità non risultano sanabili, pertanto, occorrerà prevederne la rimozione.
Sono inoltre, presenti alcune difformità anche nella distribuzione interna degli ambienti ad oggi sanabili.

Ad oggi non appare possibile una sanatoria per la legittimazione delle irregolarità in quanto le ragioni del credito, che hanno portato alla presente procedura esecutiva, non sono intervenute in data anteriore alla possibile applicazione delle procedure ex art. 40 della L. 47/85 e L. 326/2003.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA VULCANO - LOCALITÀ MIGLIARA 46

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri sul terreno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21
- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

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

Il fabbricato esistente ad oggi risulta in mappa catastale nella particella 376 del foglio 43 di Cori. La nuda proprietà fu trasferita **** Omissis ****, titolare della concessione edilizia che ne permise la costruzione. Il trasferimento avvenne per la sola nuda proprietà giusto atto del notaio Giuseppe Cele:

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

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

Il fabbricato esistente ad oggi risulta in mappa catastale nella particella 376 del foglio 43 di Cori. La nuda proprietà fu trasferita alla [illegible] olare della concessione edilizia che ne permise la costruzione. Il trasferimento avvenne per la sola nuda proprietà giusto atto del notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002.
Nell'atto di pignoramento non vi è riportato l' usufrutto esistente.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il fabbricato esistente ad oggi non risulta in mappa catastale [illegible]
s.r.l. dal signor [illegible] zia che ne permise la costruzione. Il trasferimento avvenne per la sola nuda proprietà giusto atto del notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002.
In tale atto vengono indicati anche diritti di abitazione lasciati a **** Omissis ****, sul piano primo del fabbricato. Pertanto si riscontra che lo stato dei luoghi risulta non conforme all'indicazione del bene nell'atto di pignoramento, essendo in tale atto riportato il terreno su cui si è costruito il fabbricato ad oggi presente.
Nell'atto di pignoramento non risulta indicato il bene come è nella realtà, ma solamente il terreno su cui è stato costruito.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile è stato realizzato su terreno di [illegible] pertanto il fabbricato per accessione al terreno edificabile, dopo la costruzione, era della predetta società.
Con scrittura privata autenticata da notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002 viene venduto il fabbricato e, quindi il bene in oggetto. [illegible] olamente per la nuda proprietà, indicando come

Nell'atto di pignoramento il creditore procedente ha elencato il bene in oggetto nei confronti della società [illegible] al richiamato titolo [illegible]

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile è stato realizzato su terreno di proprietà della società
fabbricato per accessione al terreno edificabile, dopo la costruzione, era della predetta società.
Con scrittura privata autenticata da notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002 viene venduto il fabbricato e, quindi il bene in [illegible] alla società lamente per la nuda proprietà, indicando come [illegible]
Nell' itto di pignoramento il creditore procedente ha elencato il bene in oggetto nei confronti della società nseguenza al richiamato titolo di proprietà, ne ha solamente la nuda proprietà.
L'usufrutto è in carico ne egli esecutato nella stessa procedura.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile è stato realizzato su terreno di proprietà della societ rtanto il fabbricato per accessione al terreno edificabile, dopo la costruzione, rimane di proprietà dello stesso soggetto.
Con scrittura privata autenticata da notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002 viene venduto il fabbricato e, quindi il bene in oggetto, età, indicando come usufruttuario
Nell'atto di pignoramento il creditore procedente ha elencato il bene in oggetto ne à za al titolo di prietà.
L'usufrutto è in carico

Oggetto del pignoramento, fatto nei confronti rreno su cui è stato edificato l' immobile. Pertanto essendoci stata l' edificazione, l'oggetto dell' atto di pignoramento diviene il fabbricato realizzato con concessione edilizia a destinazione stabilimento tipografico.

Nel richiamato atto di vendita, vengono descritti, al piano primo del fabbricato, due appartamenti di cui non si ha riscontro nei titoli edilizi. Su di essi è stato lasciato un diritto di abitazione a **** Omissis **** che in ragione della destinazione dello stabile a stabilimento tipografico, si ritiene non da valutare.

CONFINI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

L'immobile in oggetto confina su due lati con il piazzale di ingresso definito nei subalterni 1 e 2 della stessa particella 376. Sul lato corto è in continuità con il subalterno 3 che è la casa del custode del complesso industriale. Sull'altro lato lungo, invece è in aderenza con il fabbricato che costituisce un ampliamento di quello in oggetto.
Tutti i predetti beni sono in capo alla
usufrutto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'immobile in oggetto confina con:
- il subalterno 3 che è lo stabilimento tipografico di cui è la casa del custode;
- su una corte non esclusiva che si affaccia su Via degli Artigiani e con il piazzale di accesso allo stabilimento industriale prospiciente il civico 21 di Via della Stazione;
- confina, inoltre, con le particelle 456 e 403 sulle quali è stato edificato un secondo fabbricato che forma il complesso edilizio oggetto del lotto in parola.

Tutti i predetti beni sono in capo
usufrutto.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Il fabbricato confina con la particella 376 sempre di proprietà da proprietà) con il quale ha costruito in aderenza. In parte l'edificio si affaccia sul cortile di accesso e su altra particella dello stesso proprietario.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	386,86 mq	413,69 mq	1	413,69 mq	3,80 m	T
Opifici	203,11 mq	215,65 mq	1	215,65 mq	2,85 m	1
Loggia	17,04 mq	17,04 mq	0.4	6,82 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	636,16 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	636,16 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,96 mq	44,22 mq	1	44,22 mq	3,70 m	Terra
Abitazione	132,40 mq	152,72 mq	1	152,72 mq	2,85 m	1
Loggia	6,78 mq	6,78 mq	0.4	2,71 mq	0,00 m	1
Terrazza	58,01 mq	58,01 mq	0.15	8,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				208,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,23 mq	161,58 mq	1	161,58 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	0,48 mq	0,48 mq	0.25	0,12 mq	0,00 m	1
Loggia	6,20 mq	6,20 mq	0.4	2,48 mq	0,00 m	1
Loggia	13,75 mq	13,75 mq	0.4	5,50 mq	0,00 m	1
Abitazione	154,60 mq	178,49 mq	1	178,49 mq	2,80 m	1
Loggia	14,37 mq	14,37 mq	0.4	5,75 mq	0,00 m	1
Loggia	5,41 mq	5,41 mq	0.4	2,16 mq	0,00 m	1
Loggia	7,01 mq	7,01 mq	0.4	2,80 mq	0,00 m	1
Magazzino	378,72 mq	378,72 mq	1	378,72 mq	3,50 m	interrato
Opifici	273,70 mq	297,50 mq	1	297,50 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1035,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1035,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un fabbricato a destinazione stabilimento tipografico con un unica destinazione urbanistica derivante dal titolo edilizio. Tuttavia all' interno esso è articolato di fatto in due appartamenti al piano primo, dei locali un tempo utilizzati come asilo nido al piano terra ed un locale utilizzato ad oggi come magazzino al

piano interrato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

L'immobile è stato accatastato dopo la sua costruzione e non ha subito ulteriori modifiche a meno delle volture per la proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'immobile è stato accatastato dopo la sua costruzione e non ha subito ulteriori modifiche a meno delle volture per la proprietà.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'immobile non risulta in atti al catasto. Catastalmente sono ancora riportate le particella 403, 456 e 457 che costituivano il lotto su cui venne edificato l' immobile.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	376	3		C3	6	642	642 mq	3050,4 €	T - 1	si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile allo stato attuale ha una configurazione interna diversa da quella della planimetria in atti. Ciò è dovuto al fatto che parte della sua superficie è stata collegata all' appartamento del custode sia al piano terra che al piano primo ed agli appartamenti presenti al piano primo del fabbricato realizzato in aderenza.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	376	4		A3	3	9	209 mq	488,05 €	T - 1	si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile allo stato attuale ha una configurazione interna diversa da quella della planimetria catastale in atti. Ciò è dovuto al fatto che parte della sua superficie è stata ampliata vero l'adiacente stabilimento tipografico. In specifico è stato ampliato con un vano bagno al piano primo ed una camera al piano terra.
Risulta, inoltre occupata parte di una loggia al piano primo, da uno sgabuzzino.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	456				Vigneto	2	495 mq	12,02 €	4,6 €	
43	457				Vigneto	2	17 mq	0,41 €	0,16 €	
43	403				Vigneto	2	38 mq	0,92 €	0,35 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Occorre immettere in mappa l' immobile con tipo mappale e poi inserire le planimetrie con pratica Docfa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

L'immobile è ben conservato. Lo stato di manutenzione e buono, ma versa in uno stato di abbandono. solamente parte del piano terra è ad oggi utilizzato come deposito di materiale diverso dal proprietario.
Sono presenti l 'impianto idrico sanitario ed elettrico, ma non vi sono utenze.
Sono visibile delle infiltrazioni nel bagno posto al piano primo provenienti dalla copertura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'immobile è ben conservato. Lo stato di manutenzione e buono. Esso appare completamente arredato ed utilizzato dall' ...
In tale immobile l' esecutat za, giusto certificato del Comune di Cori del 11/02/2021.

Sono presenti l 'impianto idrico sanitario, elettrico e riscaldamento con caldaia a gas. In alcuni ambienti sono presenti degli split per il raffrescamento. Le utenze sono collegate.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. Le strutture e le finiture sono in buono stato conservativo.
Si evidenziano delle infiltrazioni di acqua con umidità diffusa in alcuni ambienti del piano primo ove sono ad oggi degli appartamenti.
Non è stato possibile accedere alla copertura che è piana e praticabile, a causa dell'impossibilità di aprire le porte di accesso al terrazzo di copertura.
Gli ambienti del piano primo, che sono utilizzati come appartamenti, sono ben tenuti ed arredati in ogni ambiente.
Il piano terra, utilizzato in passato com ic, presenta in buono stato di conservazione e pronto all'uso.
Ad oggi non è utilizzato ed è a disposizione del proprietario.
Il piano interrato si presenta in stato di abbandono con materiale ed attrezzature sparse. E' presente un vano predisposto per alloggiare un montacarichi.

PARTI COMUNI

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Il fabbricato ha l' accesso dal piazzale su Via della Stazione 21 che risulta subalterno della particella 376 di stessa proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

L'immobile è realizzato con struttura in c.c.a. I solai sono piani e la copertura a falde.
Le finiture sono di tipo civile, i pavimenti sono in gress.
Gli infissi esterni sono in alluminio e sul lato lungo del piano terra è presente un accesso carrabile con saracinesca metallica.
L'impianto elettrico è a vista con tubazioni in pvc rigide al piano terra, ma parte di esso è sottotraccia sia al piano terra che primo.
Gli infissi interni sono in legno.
La scala di collegamento fra il piano terra e primo è rivestita in pietra da taglio ed è perimetrata da una ringhiera in ferro.
Alcuni spazi sono stati esclusi dal piano primo e corrispondono ad alcuni ambienti degli appartamenti del fabbricato in aderenza. Essi sono perimetrati con mattoni leggeri non intonacati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'immobile è realizzato con struttura in c.c.a. I solai sono piani e la copertura a falde. Le finiture sono di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne alla romana in legno.
Gli infissi interni sono in legno. La scala di collegamento fra il piano terra e primo è rivestita in pietra da taglio ed è perimetrata da una ringhiera in ferro.
Le finiture sono di tipo civile in buono stato di conservazione.
Sono presenti segni di infiltrazione di acqua dal soffitto nel bagno della camera da letto principale. Tale ambiente è stato ricavato ampliando l' appartamento verso il vicino stabilimento grafico.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato. I solai e la copertura sono piani.
Gli infissi esterni sono in alluminio al piano terra, mentre sono in legno al piano primo.
Gli infissi interni sono in legno.
Sono presenti impianto elettrico ed idrico sanitario al piano terra.
Al piano primo sono presenti l 'impianto idrico-sanitario, riscaldamento con caldaia a gas. In alcuni ambienti sono presenti degli split per raffrescamento.
Al piano interrato non vi sono utenze, ma è presente l' impianto elettrico e idrico derivati dal soprastante piano terra.
L'altezza utile interna del piano primo è di m 2,80, quella del piano terra è di m 3,80 e quella del piano interrato di m 3,50.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ed in uso al proprietario seppur in stato di abbandono.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

L'appartamento è utilizzato il diritto di abitazione.
In base al certificato rilasciato dal Comune di Cori in data 11/02/2021 lo stesso
Nell'atto di vendita dell' immobile per la
parola, è indicato anche il diritto di abitazione per **** Omissis ***

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta diversamente occupato in ragione dei piani.
Il piano interrato è libero ed in uso all' esecutato;
il piano terra è libero ed in uso all' esecutato;
il piano primo si articola in due appartamenti utilizzati come abitazione. Su dichiarazione dei presenti al sopralluogo del giorno 22/04/2021 gli appartamenti presenti sono utilizzati da **** Omissis ****, come indicato nell' atto di vendita dell'intero immobile del 10/09/2002.
Al momento del sopralluogo gli appartamenti risultano completamente arredati ed utilizzati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/12/1984** al **09/09/2002**	**** Omissis ****	Acquisto terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioino Aprea - Segretario Comunale di Cori	18/12/1984	3654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **10/02/1985** al **09/09/2002**	**** Omissis ****	Acquisto terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Virginio La Cava notaio in Cori	10/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	25/02/1985	2640	2123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **09/09/2002**	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste	09/09/2021	54229	14101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto rogato dal segretario comunale di Cori dott. Giordano Aprea, i
...la nn. 401 (mq 542) e 402 (mq 450) del foglio 43.

Con atto del notaio Virgilio La Cava in Cori del 10/02/1985 ...a proprietaria del terreno distinto in catasto nella particella 376 del foglio 43. Nell'atto viene indicato che l'acquisto resta escluso dalla comunione dei beni.

Con atto rogato dal Segretario Comunale dott. Grazia Funebri, il Comune di Cori vend...
r ... ...ecile 403 (mq 58), , 456 (mq 495), n. 457 (mq

17), n. 459 (mq 9)

Le particelle 376, 401 e 402 vengono fuse nella particella 376. Su questa viene edificato un fabbricato per Stabilimento Industriale, giusta concessione n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 in variante per "ampliamento fabbricato - costruzione casa custode e variazioni interne".
Pertanto con tali concessioni edilizie viene a realizzarsi la parte di fabbricato ad oggi accatastato nei subalterni 3 e 4 della particella 376 del foglio 43.

Il Comune di Cori, in data 14/05/1993 rilascia la concessione edilizia n. 38 per "ampliamento capannone industriala tipografia". La concessione edilizia riporta il riferimento alle particelle 401, 402, 403, 456, 457, 458 e 376 del foglio 43.
A tale concessione farà seguito una in variante rilasciata con il numero 19 del 03/03/1995 che riporta la dicitura "variante capannone industriale", con riferimento sempre alle stesse particelle.

Con scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Celeste in Cori, giusto atto del del

di
fabbrica di cui il primo è disposto su due livelli composto da due locali destinati a l
abitazione del custode al piano terra, mentre il piano primo è destinato
tra
porzione della suddetta casa del guardiano; il secondo corpo di fabbrica è disposto su tre livelli di cui il piano interrato è destinato a locale autorimessa, deposito e caveau; il piano terra è composto da due locali destinati a laboratorio lito-tipografico; il piano primo è destinato a due unità abitative adibite a foresteria ed è in corso di costruzione.....il tutto riportato in catasto al foglio 43 della particella 376....."
La vendita viene fatta per la nuda proprietà restando l'usufrutto al precedente proprietario.
Nell'atto stesso viene riportato un diritto di abitazione in favore di
del custode (accatastata al subalterno 4 della particella 376) ed un altro diritto di abitazione a **** Omissis **** "sulle unità abitative adibite a foresteria, in corso di costruzione...rispettivamente con accesso dalla porta a sinistra e dalla porta a destra per chi sale le scale".
In tale atto non si fa riferimento all'identificazione catastale dell' intero fabbricato, ma solamente alla porzione realizzata con le concessioni edilizie n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987.
Viene descritto, però, il complesso costituito da due corpi di fabbrica. Il primo che trova corrispondenza in catasto nella particella 376 ed un secondo realizzato con le concessioni edilizia n. 38 del 14/05/1993 e successiva variante rilasciata con il numero 19 del 03/03/1995.
Questa seconda porzione di fabbricato risulta ancora non accatastata.

In tale atto viene, inoltre descritto un fabbricato separato in due parti:
la prima regolarmente accatastata nei subalterni 3 e 4 della particella 376;
la seconda viene menzionata in corso di costruzione ove sono descritti due appartamenti adibiti a foresteria.
Per tale destinazione a foresteria non è stato possibile reperire alcun atto presso il Comune di Cori.

E' stato possibile, pertanto, ricostruire la cronistoria degli atti di proprietà a partire dagli acquisti dei terreni su cui è stato edificato il primo e poi il secondo corpo di fabbrica che costituiscono un unico complesso edilizio.

Rimane da concludere che il complesso edilizio in parola è costituto dalle particelle tutte del foglio 43 di Cori così distinte:
particella 376 con i relativi subalterni 1,2,3 e 4 risultano la sola nuda proprietà to atto
del Notaio Giuseppe Celeste in Cori del 10/09/2002. Su tali beni risulta ui
un diritto di abitazione per il subalterno 4 per l **** Omissis ****.
ma nelle visura non vi è alcun riferimento all'usufrutto e al diritto di abitazione.
Le altre particelle nn. 456, 458, 403 che costituivano il lotto su cui è stato edificato il complesso edilizio in parola, sono ad oggi non più esistenti di fatto, perché su di esse è stato edificato il corpo di fabbrica di cui alle concessioni edilizie nn. 38 del 14/05/1993 e 19 del 03/03/1995.
Tale corpo di fabbrica con accesso da Via della Stazione n. 21 è distinto in tre livelli: un piano interrato ad oggi

in uso come deposito e autorimessa; un piano terra ad oggi non utilizzato che, con concessione n. 30 del 27/07/2007, ha avuto una destinazione momentanea ı piano primo ad oggi in uso come abitazione, articolato in due appartamenti per la cui destinazione non è stato possibile trovare riferimenti presso il Comune di Cori.
Anche per tutto questo fabbricato, giusto atto del notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002 risulta la nuda proprietà in capo alla societ ed un usufrutto in caı appartamenti esistenti al piano primo in tale atto è citato anche un diritto di abitazione per **** Omissis ****.
Tutto questo secondo corpo di fabbrica è da accatastare.

In catasto, non essendo mai stato accatastato il secondo corpo di fabbrica, non è stato neanche mai volturata la proprietà del suolo su cui è stato edificato cioè le particella 456, 457 e 403 che risultano catastalmente ancora in capo a

Si segnala come il passaggio di proprietà tramite scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Celeste, sia stato sottoscritto il 09/09/2002, nella stessa data in cui risulta cessata l'attività de

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/12/1984** al **09/09/2002**	**** Omissis ****	**Acquisto terreno edificabile**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Gioino Aprea - Segretario Comunale di Cori	18/12/1984	3654	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/02/1985** al **09/09/2008**	**** Omissis ****	**Acquisto terreno edificabile**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Virginio La Cava notaio in Cori	10/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Latina	25/02/1985	2640	2123
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **09/09/2002**	**** Omissis ****	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Celeste Notaio in Cori	09/09/2002	54229	14101
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto rogato dal segretario comunale di Cori dott. Giordano Aprea, il Comune di Cori vende a
icella nn. 401 (mq 542) e 402 (mq 450) del foglio 43.

Con atto del notaio Virgilio La Cava in Cori del 10/02/1985 la soci
proprietaria del terreno distinto in catasto nella particella 376 del foglio 43. Nell'atto viene indicato che l'acquisto resta escluso dalla comunione dei beni.

Con atto rogato dal Segretario Comunale dott. Grazia Funebri, il Comune
regime di separazione dei beni) le particelle 403 (mq 38), , 456 (mq 495), n. 457 (mq 17), n. 459 (mq 9) Le particelle 376, 401 e 402 vengono fuse nella particella 376.
Su questa viene edificato un fabbricato per Stabilimento Industriale, giusta concessione n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 in variante per un ampliamento per "ampliamento fabbricato - costruzione casa custode e variazioni interne".
Pertanto con tali concessioni edilizie viene a realizzarsi la parte di fabbricato ad oggi accatastato nei subalterni 3 e 4 della particella 376 del foglio 43.

Il Comune di Cori, in data 14/05/1993 rilascia la concessione edilizia n. 38 per "ampliamento capannone industriale tipografia". La concessione edilizia riporta il riferimento alle particelle 401, 402, 403, 456, 457, 458 e 376 del foglio 43. A tale concessione farà seguito una in variante rilasciata con il numero 19 del 03/03/1995 che riporta la dicitura "variante capannone industriale", con riferimento sempre alle stesse particelle.

Con scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Celeste in Cori, giusto atto del del 10/09/2002 l

...l. il "complesso immobiliare composto d due corpi di fabbrica di cui il primo è disposto su due livelli composto da due locali destinati a laboratorio lito-tipografico ed abitazione del custode al piano terra, mentre il piano primo è destinato a laboratorio lito-tipografico e altra porzione della suddetta casa del guardiano; il secondo corpo di fabbrica è disposto su tre livelli di cui il piano interrato è destinato a locale autorimessa, deposito e caveau; il piano terra è composto da due locali destinati a laboratorio lito-tipografico; il piano primo è destinato a due unità abitative adibite a foresteria ed è in corso di costruzione.....il tutto riportato in catasto al foglio 43 della particella 376....."
La vendita viene fatta per la nuda proprietà restando l'usufrutto al precedente proprietario.
Nell'atto stesso viene riportato un diritto di abitazione ...sis **** per la casa del custode (accatastata al subalterno 4 della particella 376) ed un altro diritto di abitazione a **** Omissis **** "sulle unità abitative adibite a foresteria, in corso di costruzione...rispettivamente con accesso dalla porta a sinistra e dalla porta a destra per chi sale le scale".
In tale atto non si fa riferimento all'identificazione catastale dell' intero fabbricato, ma solamente alla porzione realizzata con le concessioni edilizie n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987. Viene descritto, però, il complesso costituito da due corpi di fabbrica. Il primo trova corrispondenza in catasto nella particella 376 ed il secondo realizzato con le concessioni edilizia n. 38 del 14/05/1993 e successiva variante rilasciata con il numero 19 del 03/03/1995. Questa seconda porzione di fabbricato risulta ancora non accatastata.
In tale atto viene, inoltre descritto un fabbricato separato in due parti: la prima regolarmente accatastata nei subalterni 3 e 4 della particella 376; la seconda viene menzionata in corso di costruzione ove sono descritti due appartamenti adibiti a foresteria.

Per tale destinazione a foresteria non è stato possibile reperire alcun atto presso il Comune di Cori.

Una della porzione del piano terra del corpo di fabbrica, realizzato con le concessioni n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995, ...
Tale porzione corrisponde in proiezione all'ampliamento dello stabilimento tipografico che ad oggi risulta ancora ben distinta nel piano terra con ingresso dal piazzale al quale si accede da Via della Stazione 21.
Tale porzione non risulta mai accatastata.

E' stato possibile, pertanto, ricostruire la cronistoria degli atti di proprietà a partire dagli acquisti dei terreni su cui è stato edificato il primo e poi il secondo corpo di fabbrica che costituisce un unico complesso edilizio.

Rimane da concludere che il complesso edilizio in parola è costituto dalle particelle tutte del foglio 43 di Cori così distinte:
a) particella 376 con i relativi subalterni 1,2,3 e 4 che risultano la sola nuda proprietà,
giusto atto del Notaio Giuseppe Celeste in Cori del 10/09/2002. Su tali beni risulta un usufrutto ...
...l subalterno ...***. Esse risultano in catasto ma nelle visura non vi è alcun riferimento all'usufrutto e al diritto di abitazione.
b) le altre particelle nn. 456, 458, 403, che costituivano il lotto su cui è stato edificato il complesso edilizio in parola, sono ad oggi non più esistenti di fatto, perché su di esse è stato edificato il corpo di fabbrica di cui alle concessioni edilizie nn. 38 del 14/05/1993e 19 del 03/03/1995.
Tale corpo di fabbrica con accesso da Via della Stazione n. 21 è distinto in tre livelli: un piano interrato ad oggi in uso come deposito e autorimessa; un piano terra ad oggi non utilizzato che con concessione n. 30 del 27/07/2007 ha avuto una destinazione n ...piano primo ad oggi in uso come abitazione, articolato in due appartamenti per la cui destinazione non è stato possibile trovare riferimenti presso il Comune di Cori.

Anche per tutto questo fabbricato, giusto atto ...'2002 risulta la nuda proprietà in capo alla società
Sui due appartamenti esistenti al piano primo in tale atto è citato anche un diritto di abitazione per **** Omissis ****.

Tutto questo secondo corpo di fabbrica è da accatastare.
In catasto, non essendo mai stato accatastato il secondo corpo di fabbrica, non è stato neanche mai volturata la proprietà del suolo su cui è stato edificato cioè le particella 456, 457 e 403 che risultano catastalmente ancora in capo a `

Si segnala come il passaggio di proprietà tramite scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Celeste, sia stato sottoscritto il 09/09/2002, nella stessa data in cui risulta cessata l'attività della società

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/12/1984** al **10/09/2002**	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario COmunale Gioino Arpea	18/12/1984	3654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **10/09/2002**	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste notaio in Cori	10/09/2002	54221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto rogato dal segretario comunale di Cori dott. Giordano Aprea, il Comune di [illegible] le particelle nn. 401 (mq 342) e 402 (mq 450) del foglio 43.

Con atto del notaio Virgilio La Cava in Cori del 10/02/1985 [illegible] iva proprietaria del terreno distinto in catasto nella particella 376 del foglio 43. Nell'atto viene indicato che l'acquisto resta escluso dalla comunione dei beni.

Con atto rogato dal Segretario Comunale dott. Grazia Funebri, il Comune di Cori vende [illegible] regime di [illegible] le particelle 403 (mq 38), , 456 (mq 495), n. 457 (mq 17), n. 459 (mq 9)

Le particelle 376, 401 e 402 vengono fuse nella particella 376. Su questa viene edificato un fabbricato per Stabilimento Industriale, giusta concessione n. 2 del 01/02/1985 (strano è precedente all'acquisto) e successiva n. 13 del 13/02/1987 in variante per un ampliamento per "ampliamento fabbricato - costruzione casa custode e variazioni interne".
Pertanto con tali concessioni edilizie viene a realizzarsi la parte di fabbricato ad oggi accatastato nei subalterni 3 e 4 della particella 376 del foglio 43.

Il Comune di Cori, in data 14/05/1993 rilascia la concessione edilizia n. 38 per [illegible] nnone [illegible] . La concessione edilizia riporta il riferimento alle particelle 401, 402, 403, 456, 457, 458 e 376 del foglio 43.
A tale concessione farà seguito una in variante rilasciata con il numero 19 del 03/03/1995 che riporta la dicitura "variante capannone industriale, con riferimento sempre alle stesse particelle.

Con scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Celeste in Cori, giusto atto del del 10/09/2002 la Etic [illegible] mobiliare composto da due corpi di fabbrica di cui il primo è disposto su due livelli composto da due locali destinati a laboratorio lito-tipografico ed abitazione del custode al piano terra, mentre il piano primo è destinato a laboratorio lito-tipografico e altra porzione della suddetta casa del guardiano; il secondo corpo di fabbrica è disposto su tre livelli di cui il piano interrato è destinato a locale autorimessa, deposito e caveau; il piano terra è composto da due locali destinati a laboratorio lito-tipografico; il piano primo è destinato a due unità abitative adibite a foresteria ed è in corso di costruzione.....il tutto riportato in catasto al foglio 43 della particella 376....."
La vendita viene fatta per la nuda proprietà restando l'usufrutto al precedente proprietario.
Nell'atto stesso viene riportato un diritto di abitazion [illegible] **** per la casa del custode (accatastata al subalterno 4 della particella 376) ed un altro diritto di abitazione a **** Omissis **** "sulle unità abitative adibite a foresteria, in corso di costruzione...rispettivamente con accesso dalla porta a sinistra e dalla porta a destra per chi sale le scale".
In tale atto non si fa riferimento all'identificazione catastale dell' intero fabbricato, ma solamente alla porzione realizzata con le concessioni edilizie n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987.
Viene descritto, però, il complesso costituito da due corpi di fabbrica. Il primo rea che trova corrispondenza in catasto nella particella 376 ed un secondo realizzato con le concessioni edilizia n. 38 del 14/05/1993 e successiva variante rilasciata con il numero 19 del 03/03/1995.
Questa seconda porzione di fabbricato risulta ancora non accatastata.

Si segnala di come la sottoscrizione della predetta scrittura privata avviene lo stesso giorno della chiusura della soci[illegible]

In tale atto viene, inoltre descritto un fabbricato separato in due parti:
la prima regolarmente accatastata nei subalterni 3 e 4 della particella 376;
la seconda viene menzionata in corso di costruzione ove sono descritti due appartamenti adibiti a foresteria.

Per tale destinazione a foresteria non è stato possibile reperire alcun atto presso il Comune di Cori.

All'interno della porzione del piano terra del corpo di fabbrica realizzato con le concessioni n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 viene [illegible]er la realizzazione [illegible] le porzione corrisponde in proiezione all'ampliamento dello stabilimento tipografico che ad oggi risulta ancora ben distinta nel piano terra con ingresso dal piazzale al quale si accede da Via della Stazione 21. Tale porzione non risulta mai accatastata.
Con nota prot 2624 del 23/04/2007 la locatrice [illegible]ede il rilascio di permesso a costruire per il "cambio di destinazione d'[illegible] sensi della L.R. n. 59 del 16/06/1960, da loc[illegible]".
Il Comune di Cori rilascia il permesso a costruire n. 30 del 27/07/2007 per il cambio di destinazione della porzione del fabbricato esistente con la condizione che "...al termine del servizio lo spazio utilizzato riacquisti la precedente destinazione urbanistica".

E' stato possibile, pertanto, ricostruire la cronistoria degli atti di proprietà a partire dagli acquisti dei terreni su cui è stato edificato il primo e poi il secondo corpo di fabbrica che costituisce un unico complesso edilizio.

Rimane da concludere che il complesso edilizio in parola è costituto dalle particelle tutte del foglio 43 di Cori così distinte:
a) particella 376 con i relativi subalterni 1,2,3 e 4 risultano l[illegible]
atto del Notaio Giuseppe Celeste in Cori del 10/09/2002. Su tali beni risulta un usufrutto a carico [illegible]
ed un diritto di abitazione per il subalterno 4 per lo stesso [illegible]Omissis ****. Esse risultano in catasto ma nelle visura non vi è alcun riferimento all'usufrutto e al diritto di abitazione.
b) Le altre particelle nn. 456, 458, 403 che costituivano il lotto su cui è stato edificato il complesso edilizio in parola, sono ad oggi non più esistenti di fatto, perché su di esse è stato edificato il corpo di fabbrica di cui alle concessioni edilizie nn. 38 del 14/05/1993e 19 del 03/03/1995.
Tale corpo di fabbrica con accesso da Via della Stazione n. 21 è distinto in tre livelli: un piano interrato ad oggi in uso come deposito e autorimessa; un piano terra ad oggi non utilizzato che con concessione n. 30 del 27/07/2007 ha avuto una destinazione momentanea ad asilo nido; un piano primo ad oggi in uso come abitazione, articolato in due appartamenti per la cui destinazione non è stato possibile trovare riferimenti presso il Comune di Cori.
Anche per tutto questo fabbricato, giusto atto del notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002 risulta la nuda proprietà in capo [illegible] sufrutto in capo [illegible]
esistenti al piano primo in tale atto è citato anche un diritto di abitazione per **** Omissis ****.
Tutto questo secondo corpo di fabbrica è da accatastare.

In catasto, non essendo mai stato accatastato il secondo corpo di fabbrica, non è stato neanche mai volturata la proprietà del suolo su cui è stato edificato cioè le particella 456, 457 e 403 che risultano catastalmente ancora

Per quanto riguarda la particella 458 del foglio 43 della superficie di mq 9, indicata nell'atto di pignoramento, non è stato possibile individuarne la localizzazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

Oneri di cancellazione

L'immobile si presenta coerente alla sua destinazione, ma non corrisponde alla planimetria catastale. Questo perché alcuni spazi del piano primo sono stati perimetrati con muratura e collegati ai vicini appartamenti. Tale difformità, tuttavia, è correggibile mediante demolizione e ripristino.
Si evidenzia anche il fatto che l'immobile in esame è stato realizzato con regolari concessioni edilizie. Successivamente è stato realizzato il fabbricato ad oggi esistente in aderenza a quello in parola mediante titoli edilizi che prevedevano un unico immobile senza individuare i frazionamenti che ad oggi sono esistenti di fatto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Oneri di cancellazione

L'immobile si presenta coerente alla sua destinazione, ma non corrisponde alla planimetria catastale ed alla distribuzione degli spazi del titolo edilizio. Questo perché alcuni spazi del piano primo e del piano terra sono stati ampliati occupando parte del vicino stabilimento tipografico. Tale difformità può essere corretta con minimi lavori edili di chiusura dei vani e modifica degli impianti.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Oneri di cancellazione

L'immobile risulta utilizzato al piano primo in modo non conforme alla documentazione reperita presso il Comune di Cori. Pertanto la destinazione di tali spazi, ad oggi utilizzati come abitazione, rimane a laboratorio artigianale come stabilimento tipografico.
Il piano terra ad oggi ha un uso non definito, ma è a disposizione del proprietario. La suddivisione degli ambienti appare come era al momento [illegible] guito della cessazione di tale attività la destinazione continua ad essere a laboratorio artigianale come stabilimento tipografico. Tale condizione è espressamente indicata nel titolo edilizio che ne consentì l'utilizzo ad asilo nido.
Il piano interrato è utilizzato come magazzino. Negli atti reperiti presso il Comune di Cori esso è da utilizzarsi come autorimessa di pertinenza dello stabilimento tipografico.
Pertanto l'immobile è da considerarsi unico con destinazione a stabilimento tipografico come da titolo edilizio.
Occorre provvedere alla immissione in mappa catastale ed all'accatastamento finale con pratica docfa.
I titoli edilizi con i quali fu realizzato il fabbricato in parola, in aderenza al preesistente, prevedevano una fuzione dei piani dei due fabbricati. Tale condizione non corrisponde allo stato di fatto che vede le singole unità immobiliari articolate nei piani dei singoli fabbricati.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie:
a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376;
b)n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 per il fabbricato realizzato in aderenza al primo, non riportato in catasto, realizzato sulle particelle di terreno 456, 457 e 403.
Il titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato in aderenza, di cui alla precedente lettera "b", prevede la unione dei due fabbricati. Tale condizione non rispetta lo stato dei luoghi che vede i due fabbricati articolati in unità immobiliari singole ed indipendenti.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie: a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376.
Le successiva concessioni edilizie rilasciate per la costruzione del vicino altro fabbricato che viene a costituire l'intero complesso edilizio oggetto del presente lotto, non hanno interessato la porzione di fabbriciato ove insiste l'appartamento in parola.

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

E' stato ritirato presso il Comune di Cori il certificato di destinazione urbanistica prot.. 4720 del 31/03/2021. Da tale certificato risulta quanto segue.
Le particelle 403, 456 parte e 457 parte del foglio 43 ricadono in Zona D1 - attività produttive.
Parte della particelle 456 e 457 ricadono in zona destinata a strade e viabilità di cui all' articolo 36 delle N.T.A: del vigente P.R.G.
L'area è sottoposta a vincolo sismico ex DM 01/04/1983 a norma della L. n. 64/74.
Su tali particelle fu realizzato un immobile in aderenza ad uno esistente sempre dello stesso proprietario. Tale costruzione fu fatta con concessioni edilizia n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995.
I titoli edilizi riportano una unione di questo nuovo fabbricato con il preesistente. Lo stato attuale, invece, li conforma come separati ed indipendenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21, PIANO T - 1

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.

Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie:
a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376;
b)n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 per il fabbricato realizzato in aderenza al primo, non riportato in catasto, realizzato sulle particelle di terreno 456, 457 e 403.

Il titolo edilizio della costruzione del secondo fabbricato di cui al precedente punto "b", riporta la unione dei due fabbricati. Tale condizione non è conforma allo stato dei luoghi che vede i due fabbricati articolati in più unità immobiliari indipendenti.

La destinazione dell' intero complesso edilizio, dalla lettura delle concessioni edilizie è di stabilimento tipografico ad eccezione del subalterno 4 della particella 376 che è la casa del custode.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

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.

Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie:
a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376;
b)n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 per il fabbricato realizzato in aderenza al primo, non riportato in catasto, realizzato sulle particelle di terreno 456, 457 e 403.
La destinazione dell' intero complesso edilizio, dalla lettura delle concessioni edilizie è di stabilimento tipografico ad eccezione del subalterno 4 della particella 376 che è la casa del custode.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stato redatta l'APE per l' appartamento in parola giusto protocollo 373244 del 26/04/2021

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CORI (LT) - VIA DELLA STAZIONE N. 21

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

Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie:
a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376;
b)n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 per il fabbricato realizzato in aderenza al primo, non riportato in catasto, realizzato sulle particelle di terreno 456, 457 e 403

La destinazione dell' intero complesso edilizio, dalla lettura delle concessioni edilizie è di stabilimento tipografico ad eccezione del subalterno 4 della particella 376 che è la casa del custode.
Per quanto riguarda la porzione che fu destinata a asilo nido, nella stesso permesso a costruire che ne ha determinato il cambio di destinazione, è riportato che "al termine del servizio o spazio utilizzato requisiti la precedente destinazione urbanistica", pertanto in considerazione del fatto che ad oggi non è più presente l'

asilo nido, anche tale superficie è da intendersi ancora stabilimento tipografico.
Per quanto riguarda i due appartamenti ad oggi presenti al piano primo non sono stati reperiti atti che ne autorizzano la destinazione, pertanto, è da intendersi che gli spazi siano ad oggi ancora a destinazione stabilimento tipografico.

Non appare possibile una sanatoria per la legittimazione dei due appartamenti in quanto le ragioni del credito che hanno portato alla presente procedura esecutiva non sono intervenute in data anteriore di possibile applicazione delle procedure ex articolo 40 della L. 47/85 e L. 326/2003.
Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica la possibile superficie utile per residenze, destinata a guardiania ed alloggio custode, non può superare i 95 mq. Tale superfice risulta già coperta dalla esistente abitazione di cui al subalterno 4 della particella 376.
Pertanto non appare possibile la attivazione di alcun procedimento in sanatoria ex DPR 380/01.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono stati redatti i certificati APE per i due appartamenti esistenti al piano primo dello stabile.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Nell'atto di pignoramento il creditore procedente individua il bene in età

Dalla visura catastale essa risulta proprietaria del bene, ma dal titolo di proprietà (scrittura privata autenticata da Notaio Giuseppe Celeste del 10/09/2002, tale società è indicata coma acquirente della sola nuda proprietà. In tale atto di vendita l' usufrutto del bene e rientra anche come esecutato nell' esecuzione immobiliare in oggetto. Tuttavia nell'atto di pignoramento del bene in oggetto non è indicato il

CONFINI

L'immobile è sito al piano secondo della scala G del complesso edilizio.
Esso confina con il vano scala e con due unità immobiliari, destinate ad ufficio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	35,17 mq	36,40 mq	1	36,40 mq	2,70 m	2
			Totale superficie convenzionale:	36,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	36,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile risulta accatastato nel subalterno 59 della particella 811 del foglio 169 di Latina dalla sua costruzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	811	59		A10	U	2.5		735,95 €	2	

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 in buono stato conservativo. Esso è libero ed utilizzabile prontamente.
Sono presenti gli ordinari impianti, idrico, sanitario, elettrico, citofonico ma le utenze sono staccate.
Esiste un impianto di climatizzazione centralizzato ad oggi non funzionante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato nel 1992 con struttura in c.c.a. ed elementi prefabbricati a solai piani.
Le pareti interne sono in muratura, la facciata è modulare con infissi in alluminio di tipo scorrevole.
Lo stato di manutenzione è buono e non si presentano necessità di interventi per l'uso immediato dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/09/1994** al **09/09/2002**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Orsini notaio in Latina	15/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **09/09/2002** al **30/08/2021**	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste notaio in Cori	09/09/2002	54229	14101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è stato acquistato dalla società di costruzione, in data 15/09/199
atto del Notaio Orsini in Latina giusto rep. 349769 registrato come compravendita al n. 800.1/1995.

cquistato 09/09/2002, giusta scrittura privata certificata da Giuseppe Celeste notaio in Latina, rep. 54229, registrato in Latina come vendita al n. 445 del 18/09/2002.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia n. 136/88 e successive varianti n. 211/89, 179/91 e 244 del 29/10/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia n. 136/88 e successive varianti n. 211/89, 179/91 e 244 del 29/10/1992.
Ad oggi esso presenta una suddivisione interna degli ambienti differente da quella riscontrata nell' elaborato grafico allegato alla concessione edilizia.
La planimetria catastale riporta, invece, la suddivisione degli ambienti come ad oggi presente.

Tale difformità è possibile sanarla tramite pratica edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato rilasciato l' APE protocollo n. 360638 del 21/04/2021.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento è situato al sesto piano di un fabbricato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	10,95 mq	10,95 mq	0.4	4,38 mq	3,00 m	6
Abitazione	83,41 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				107,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile dal momento della sua costruzione ha assunto gli attuali identificativi catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	1032	27		A2	3	6	109 mq	418,33 €	6	

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è sito al sesto piano di un fabbricato dotato di ascensore. L'immobile è in buono stato di manutenzione, gli ambienti appaiono tutti arredati e con un buon stato di conservazione. Sono presenti le utenze del gas, acqua e energia elettrica. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.
Sono presenti due balconi di cui uno, nel soggiorno, affaccia direttamente su via Don Torello.
E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas. Nel soggiorno e nella vicina camera da letto sono installati due split per riscaldamento e raffrescamento degli ambienti. La loro macchina principale è posta sul balcone.
Le finiture sono di tipo civile di buon pregio.

PARTI COMUNI

L'immobile gode delle parti comuni del fabbricato, ingresso, corpo scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non son stati evidenziati servitù o altri diritti di sorta da parte di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato per il quale è stato regolarmente rilasciato il certificato di collaudo statico il 30/03/1967 e depositato presso la Prefettura di Latina al prot 51620 del 16/11/1967.
Le pareti interne sono realizzate in ordinaria muratura in forati di lateriaio.
La pavimentazione interna è in ceramica.
Infissi esterni in alluminio a battente con avvolgibili in PVC.
Infissi interni in legno a battente.
Le scale condominiali sono in c.c.a. con finiture in pietra da taglio.
Gli impianti esistenti sono di tipo civile e sottotraccia. Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, del gas, elettrico e di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas con anche un impianto di raffrescamento a pompa di calore presente in soli due ambienti mediante split a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero. Come dichiarato dall' esecutato è utilizzato come alloggio di rappresentanza della società proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è divenuto di proprietà 07/11/2003 giusto atto del Notaio Coppola Giuseppe di Latina, rep 30774, trascritto in atti dal 19/11/2003 - n- 20126.1/2003 a seguito di compravendita con
Da quella data vi sono stati solamente trasferimenti dovuti a modifiche di sede e/o forma giuridica della società come di seguito:
Dal 07/11/2003 al 28/03/2019 la propreità è stata c sede in Roma, giusto atto del Notaio Coppola Giuseppe di Latina, rep 30774, trascritto in atti dal 19/11/2003 - n- 20126.1/2003 a

seguito di compravendita.
Dal 29/03/2019 al 11/04/2019 la propreità è stata della società .p.a. con sede in Latina, giusto atto del Notaio De Carolis di Latina, rep 31768, trascritto in atti dal 29/03/2019 - n. 3400.1/2019 a seguito modifica sede e forma giuridica della società.
Dal 12/04/2019 ad oggi la propreità è della soc in Latina, giusto atto del Notaio Maciariello Claudio di Latina, rep 79794, trascritto in atti dal 30/04/2019 - n. 7083.1/2019 a seguito di modifica sede della società.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non sono state evidenziate formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 6041 del 19/04/1966 e successiva variante a sanatoria n. 27530 del 23/11/1967.
E' stato rilasciato il certificato di agibilità giusto protocollo 30110 del 28/11/1967 dal Comune di Latina.
Ad oggi l' immobile si presenta conforme ai grafici di cui al titolo edilizio ed alla planimetria catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 6041 del 19/04/1966 e successiva variante a sanatoria n. 27530 del 23/11/1967.
E' stato rilasciato il certificato di agibilità giusto protocollo 30110 del 28/11/1967 dal Comune di Latina.
Ad oggi l' immobile si presenta conforme ai grafici di cui al titolo edilizio ed alla planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato rilasciato apposita APE protocollo 351351 del 19/04/2021.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile risulta pare di un condominio verso il quale non risultano pendenze.
Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio le spese annue di competenza sommano a circa 420 euro.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage si trova al piano interrato del fabbricato. Esso confina con la rampa condominiale di accesso al piano seminterrato e con due altre unità a stessa destinazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,25 mq	20,25 mq	1	20,25 mq	2,65 m	interrato
			Totale superficie convenzionale:	20,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	20,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile dal momento della sua costituzione è stato contraddistinto in catasto al subalterno 15 della particella 1142 del foglio 172 di Latina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	1142	15		C6	2	20	22 mq	47,51 €	interrato	

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 in buono stato conservativo ed è immediatamente utilizzabile. Non vi sono utenze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è dotato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Latina al n. 1127 del 03/02/2003 - posizione 00705.

Dal certificato di collaudo si evince quanto segue.
Trattasi di fabbricato per civili abitazioni e negozi, costituita da un piano interrato, piano terra, due piani tipo ed attico con copertura piana.
La struttura portante è in c.c.a di tipo normale con fondazioni a plinti e travi di collegamento ed in elevazione pilastri, travi, mensole, ecc. I balconi ed i solai sono del tipo misto in laterizio e c.a.

Non sono presenti utenze nell' immobile in oggetto.

Lo stato di manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 10/04/2003 al 09/12/2003</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Costruzione immobile</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 09/12/2003 al 06/07/2011</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Nasoni Umberto</td><td>09/12/2003</td><td>43669</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Latina</td><td>23/12/2003</td><td>35302</td><td>22527</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **06/07/2011** al **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Modifica sede societaria e forma giuridica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		De Carolis notaio in Latina	06/07/2011	31768	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Latina	02/08/2011	11172	
Dal **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Trasformazione forma giuridica società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maciariello Claudio notaio in Latina	30/04/2019	73794	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è stato realizzato dalla socie .
Questa lo vendette alla società ede in Roma in data 09/12/2003, giusto atto rogato da Nasoni Umberto notaio in Latina rep. 43669.
Successivamente l ato sede e configurazione sociale, pertanto sono stati effettuati i seguenti passaggi.
Con verbale del 06/07/2001, protocollo n. LT0025153, rogato dal notaio De Carolis in Latina, rep. 31768 e registrato in Latina al n. 11172 del 02/08/2011 è stato modificata la sede e forma giuridica della società in

Con atto pubblico del 12/04/2019, rogato da Maciariello Claudio notaio in Latina, rep. 73794 è stata trasformata la società i

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 56/EP del 04/04/2002 e sussessiva concessione in variante n. 43/EP del 08/04/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 56/EP del 04/04/2002 e sussessiva concessione in variante n. 43/EP del 08/04/2003.
Lo stato dei luoghi risulta conforme al titolo edilizio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il negozio è sito in posizione d'angolo del fabbricato pertanto per due lati si apre sul porticato che circonda il fabbricato. Sugli altri due lati confina con unità immobiliari simili.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	41,29 mq	42,63 mq	1	42,63 mq	2,70 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	42,63 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	42,63 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile fino dalla sua costruzione è identificato in catasto con il subalterno 9 della particella 368 del foglio 148 di Latina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	368	9		C1	3	40	44 mq	1218,84 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra una difformità nella distribuzione interna. Essa può essere corretta tramite una aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA e previa pratica edilizia di diversa distribuzione interna.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato. Esso è sede di attività di parrucchiere in esercizio.
Le finiture risultano in buono stato.
Gli infissi esterni in alluminio ad ampia vetrata sono in buono stato e conferiscono particolare luminosità agli spazi interni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è articolato in diverse unità immobiliari.
Esso ha struttura portante in c.c.a. con solai e copertura piana.
Gli infissi dell'immobile oggetto della perizia sono in alluminio con ampia superficie vetrata. All'esterno sono presenti saracinesche metalliche di chiusura.
Internamente sono presenti infissi in legno. Il bagno presenta finiture ordinarie di tipo civile.
Sono presenti impianti ed utenze idriche e per l' energia elettrica.
L'accesso al locale avviene direttamente da piazza Aldo Moro attraverso un porticato condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/02/2006
- Rilascio: 31/10/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Trattasi di contratto di fitto fra **** Omissis **** e **** Omissis **** del 01/11/2002 di tipo commerciale fino al 31/10/2008 rinnovabile per la durata di anni sei.
A seguito di acquisto da parte ıtratto è stato ceduto in data 02/02/2006, giusta registrazione all' agenzia delle entrate di Latina al n. 1277 del 15/02/2006.
Ad oggi il contratto è ancora in essere con scadenza, in ragione dei rinnovi taciti, al 30/10/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 440,00

La reta di fitto è stata individuata dal contratto di fitto del 01/11/2002 ove è indicato che tale importo dovrebbe essere aggiornato al 100% della variazione assoluta per aumento dell' indice dei prezzi al comsumo accertato dall' ISTAT.
Ad oggi non è dato sapere se tale importo risulta essere stato aggiornato di fatto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/01/1989** al **02/02/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ciro Esposito notaio in Latina	30/01/1989	10533	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Latina	08/02/1989	2690	2021
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/02/2006** al **06/07/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Umberto Nasoni notaio in Latina	02/02/2006	60141	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Latina		3450.1/2006	
Dal **06/07/2011** al **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Modifica sede giuridica e forma societaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		De Carolis notaio in Latina	06/07/2011	31768	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Latina	02/08/2011	11172	
Dal **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Claudio Maciariello notaio in Latina	12/04/2019	73794	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è stato acquistato dalla società con atto del notaito Ciro Esposito del 30/01/1989, rep. 10533.
Successivamente fu acquistato dalla socie
Tale società ha modificato la sede e la propria forma giuridica in società per azioni con sede in Latina e successivamente trasformandosi in società a responsabilità limitata con sede in Latina, sempre conservando lo stesso codice fiscale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Il custode ha reso nota una comunicazione dell'amministratore del condominio, nella quale viene indicato un debito pregresso, per l' immobile in parola, pari ad € 1.100,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato realizzato con concessione dilizia n. 31 del 20/02/1984 e successiva varianti per le quali furono rilasciate le concessioni edilizie n. 13 del 23/01/1986 e n. 81 del 29/05/1986

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta essere stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 20/02/1984 e successive varianti per le quali furono rilasciate le concessioni edilizie n. 13 del 23/01/1986 e n. 81 del 29/05/1986.
Lo stato attuale dell' immobile presenta una ripartizione degli ambienti interni leggermente differente sia dal titolo edilizio che dalla planimetria catastale. Risulta realizzato un piccolo ambiente ripostiglio e il servizio igienico è leggermente traslato. Sulla planimetria del titolo edilizio appare una scala a chiocciola di collegamento fra il negozio ed il sottostante magazzino. Ad oggi tale comunicazione non è presente.
Tali difformità sono sanabili con adeguata procedura amministrativa.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è sito al piano interrato. Esso si apre sul passaggio condominiale di accesso ai locali del seminterrato, su un lato confina con la rampa di accesso da Piazza Aldo Moro e sugli altri lati con altri depositi interrati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	117,26 mq	117,26 mq	1	117,26 mq	3,05 m	
Totale superficie convenzionale:				117,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,26 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile oltre alle variazioni catastali dovute ai cambi di proprietà deriva dal subalterno 3 della particella 368 del foglio 148 di Latina.
Tale variazione è in atti dal 07/06/1986.
Tale subalterno 3 presentava la stessa categoria C/2 di classe 1 con una consistenza di 665 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	368	39	1	C2	1	129	138 mq	266,49 €	interrato	

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 in stato di abbandono. La porta di ingresso richiede una piccola manutenzione.
Lo stato del locale è tale da poter essere utilizzato immediatamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/01/1989** al **02/02/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ciro sposito notaio in Latina	30/01/1989	10533	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Latina		3742.1/2006	
Dal **02/02/2006** al **06/07/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Umberto Nasoni notaio in Latina	02/02/2006	60141	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/07/2011** al **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Modifica sede e forma giuridica societaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		De Carolis notaio in Latina	06/07/2011	31768	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	02/08/2011	11172	
Dal **12/04/2019**	**** Omissis ****	Trasformazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello notaio in Latina	12/04/2019	73794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è stato acquistato dalla societa dara 30/01/1989. Successivamente è stata acquistata dalla societ in Roma in data 02/02/2006. Tale società ha effettuato delle variazione di sede e di forma giuridica rimanendo sempre con lo stesso codice fiscale fino ad oggi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato realizzato con concessione dilizia n. 31 del 20/02/1984 e successiva varianti per le quali furono rilasciate le concessioni edilizie n. 13 del 23/01/1986 e n. 81 del 29/05/1986.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato realizzato con concessione dilizia n. 31 del 20/02/1984 e successiva varianti per le quali furono rilasciate le concessioni edilizie n. 13 del 23/01/1986 e n. 81 del 29/05/1986.
Lo stato attuale è conforme al titolo edilizio.
Sulla planimetria del titolo edilizio appare una scala a chiocciola di collegamento fra il magazzino ed il soprastante negozio. Ad oggi tale comunicazione non è presente.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta al piano secondo di un edificio residenziale. Esso confina con il vano scala, verso l' esterno , e con le unità distinte ai subaltenri 16 e 32 dello stesso stabile individuato nella particella 968.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,51 mq	60,51 mq	1	60,51 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	16,15 mq	16,15 mq	0.25	4,04 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	64,55 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	64,55 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile non presenta alcuna variazione catastale.
Risulta dalla costituzione al subalterno 31 della particella 968 del foglio 137 di Latina

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	968	31	1	A2	3	4	63 mq	278,89 €	2	

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'appartamento è in buono stato di conservazione. Gli impianti appaiono funzionanti e le utenze collegate.
non è stato possibile reperire la documentazione tenciche sulla caldaia e sugli impianti presenti.
L'immobile appare immediatamente utilizzabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un edifico residenziale e commerciale.
Esso è realizzato in c.c.a. con solai e copertura piana.
Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno.
Sono presenti l' impianto idrico-sanitario, citofonico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall' esecutato l' immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/10/1999** al **11/07/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Coppola notaio in Latina	26/10/1999	15410	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/07/2011** al **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Modifica sede e forma giuridica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		De Carolis notaio in Latina	06/07/2011	31768	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/04/2019**	**** Omissis ****	**Trasformazione societaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Claudio Maciariello notaio in Latina	12/04/2019	73794	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta un atto di acquisto da [redacted] aio Giuseppe Coppola. Segue una vendita da parte della stessa alla societa [redacted] in Roma, giusto atto del notaio Umberto Nasoni rep. 74117 del 11/07/2011.
Successivamente risultano trasformazioni della società con continuità del codice fiscale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 28/03/1995.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 28/03/1995.
Agli atti appare presentata una variante a cui non ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia.
Lo stato dell' immobile differisce leggermente nella distribuzione interna degli spazi, rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia.
Si tratta di leggere modifiche sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stato redatta l'APE prot. 368442 del 23/07/2021

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto è sito al piano pilotis dell' edificio residenziale sito in Via Attilio Regolo. Esso è posto in prossimità di altri posti auto e lungo gli spazi comuni di movimentazione dei veicoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	12,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	968	67	1	C6	1		12 mq	18,59 €	pilotis	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è sito al piano pilotis dell' edificio residenziale sito in Via Attilio Regolo chiuso su tre lati.
La pavimentazione è in cemento lisciato di tipo industriale. La delimitazione dei posti è fatta tramite segnaletica orizzontale verniciata.
Le finiture del piano pilotis sono buone e di tipo civile.
L'accesso al piano pilotis avviene tramite una rampa in cemento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è al piano pilotis di un edifico residenziale realizzato in c.c.a.. I pilastri emergenti a vista sono tutti in c.c.a con finiture ad intonaco.
Il piano di calpestio è in cemento lisciato di tipo industriale.
Non sono presenti impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'esecutato ha dichiarato che il posto auto è libero.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 28/03/1995.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 28/03/1995.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è sito al piano terra in un antico fabbricato molto articolato. Tramite la porta di ingresso vi si acceda da Via San Giovanni verso la quale si protende la facciata principale del locale ove vi è anche una finestra. Le altre tre pareti son parzialmente contro terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,44 mq	19,44 mq	1	19,44 mq	3,00 m	Terra leggermente sottostrada
Totale superficie convenzionale:				19,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,44 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A meno dei passaggi di proprietà, l'immobile non ha subito variazioni catastali dall'impianto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	218	4		C2	2	24	28 mq	13,63 €	Terra	

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 risulta vetusto e privo di ogni finitura con infissi malmessi.
Non è presente alcun pavimento e le pareti sono prive di intonaco.
Il solaio di copertura è piano con elementi portanti in legno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito all'interno dell'agglomerato urbano del centro storico di Cori. Le strutture portanti sono in muratura. Il solaio che costituisce il soffitto è in legno. Le coperture finali dello stabile sono a tetto.
E' presente una piccola finestra chiusa con elementi lignei posticci. La porta di accesso è in legno molto e fatiscente.
Non sono presenti le finiture sui muri e neanche il pavimento.
Non vi sono impianti.
L'accesso avviene attraverso alcuni gradini per scendere di quota rispetto al piano stradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/11/1983 al 03/06/1999</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Virgilio La Cava notaio in Cori</td><td>02/11/1983</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Latina</td><td>16/11/1983</td><td>16164</td><td>13527</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/06/1999 al 20/02/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">successione di</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Latina</td><td>11/05/2002</td><td>11962</td><td>8628</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 20/02/2008 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Successione di Corbi Annunziata</td></tr>
</table>

12/12/2014		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	11/02/2009	4	644
Dal **12/12/2014**	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Calabrese notaio in Cori	12/12/2014	28009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rentra nel centro storico cittadino all'interno di vecchio edificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è all'interno dell'agglomerato urbano del centro storico di Cori. Risulta, quindi, edificato da tempo immemore.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno è ubicato in prossimità di una strada di campagna definita in catasto come strada vicinale di Colle Fagiano. Ad oggi l' accesso avviene attraversando un breve tratto della particella 37.
La particella 426 confina:
Sul lato nord-ovest con la particella 37 che
sul lato sud est con la particella 39 che risulta intestata [redacted] 412 che risulta intesta
Sul lato sud confina con un fossato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1356,00 mq	1356,00 mq	1	1356,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1356,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1356,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai veri proprietari.
Catastalmente l' immobile risulta derivare dal frazionamento della particella 37 , giusto frazionamento in atti al catasto di Latina al n. 4183 del 24/02/1986.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	426				Vigneto	2	1356 mq	32,91 €	12,61 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2021 si è potuta constatare la consistenza e lo stato di conservazione del terreno.
L'accesso avviene attraverso una strada bianca di campagna, percorribile con veicoli. La strada è posta ad un livello superiore del terreno e per accedervi è utilizzata una rampa in calcestruzzo chiusa con una catena, che si pone sulla particella n. 37 confinante.
Non vi è recinzione lungo il perimetro.
Sul terreno sono presenti due filari di alberi di olivo disposti parallelamente al lato lungo della particella. Gli alberi in tutto sono 27 piante adulte e 9 piante giovani.
Il tutto è in buono stato di manutenzione e si individua una buona cura agricola.

PARTI COMUNI

L'accesso avviene attraverso una rampa in calcestruzzo posta sulla vicina particella 37. Non sono reperibili atti che individuano una servitù di passaggio che, ad oggi, avviene bonariamente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non appaiono esservi servitù costituite.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.
L'esecutato durante il sopralluogo effettuato in data 24 febbraio 2021 ha dichiarato che il terreno è a suo uso esclusivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto pubblico del 12/12/2014 – Rep. 28009 rogante Calabrese Matteo – CORI – Registrazione: Divisione n. 268.2/2015
Terreno in Cori, Foglio 18 particella 426 frazionata dalla n. 37

Denuncia di Successione del 20/02/2008 – prot LT0068163 in atti dal 03/03/2009 – Registrazione: UU sede di Latina vol 644 n. 4 del 11/02/2009 (Successione) n. 2786.1/2009
Terreno in Cori, Foglio 18 particella 426 frazionata dalla n. 37

Denuncia di successione del 03/06/1999 – Prot 128408 in atti dal 18/10/2000 – Registrazione: UR sede di

Latina vol. 42 n. 468 del 16/09/1999 (Successione) n. 37.1/2000
Terreno in Cori, Foglio 18 particella 426 frazionata dalla n. 37

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato ritirato presso il Comune di Cori il certificato di destinazione urbanistica prot.. 4720 del 31/03/2021. Da tale certificato risulta quanto segue.
L'area ricade in Zona E Agricola nel vigente P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le provedure previste dalla L.R. 38/1999 e della successiva L.R. 8/2003. L'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex d.M. 01/04/1983 a norma della L. n. 64 del 02/02/1974.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono costruzioni o altre opere di natura edile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri sul terreno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Per la individuazione dei lotti si è tenuto conto della possibilità di vendita degli immobili in ragione della loro localizzazione e correlazione.
Quasi tutti i lotti sono costituiti da un solo immobile essendo lo stesso vendibile singolarmente.

Per quanto riguarda il lotto 1, esso è stato individuato nell'insieme degli immobili 1 e 2. Questo perché il terreno individuato alla particella 223 del foglio 2 di Sabaudia è in realtà un tratto della strada di accesso al lotto e vi grava diritto di passaggio per gli altri lotti che seguono lungo la viabilità. Pertanto la vendita unitaria unisce i due immobili che di fatto sono strettamente correlati.
Per quanto riguarda il lotto 2 esso è costituito dai beni nn. 3, 4 e 14.
Questi risultano richiamati nell' atto di pignoramento, nei confronti di soggetti diversi. Nello specifico i subalterni 3 e 4 della particella 376 del foglio 43 di Cori (beni 3 e 4) sono indicati in riferimento alla società .e ne detiene in realtà la sola nuda proprietà, mentre i terreni di cui alla particelle 456, 457 e 403 sempre del foglio 43 . Tali particelle, individuate come terreni, sono state oggetto di costruzione di un fabbricato ad uso stabilimento tipografico in ampliamento di quello distinto alla particella 376.
Il fabbricato, pur non essendo accatastato, è stato venduto per la

In ragione di tale situazione sia edilizia che proprietaria si ritiene opportuno e necessario individuare un unico lotto per tali beni che vengono a costituire un unico complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico con annessa casa del custode.
Si osserva come il bene indicato nell' atto di pignoramento nella particella 457 del foglio 43 di Cori, non è stato possibile individuarla. Risulta non esistente in catasto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
  Terreno che costituisce parte di Via Vulcano, costituendo una strada prevista dal piano di attuazione industriale.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 223, Qualità SeminativoValore di stima del bene: € 559,72
  Il terreno risulta accatastato come terreno. Di fatto esso costituisce un tratto di viabilità pubblica ricoprendo, geometricamente, parte di Via Vulcano.
  Inoltre il terreno è inserito nell' atto d'obbligo a seguito della realizzazione dello stabilimento industriale giusto atto del 02/06/1993 rogante Ciro Esposito notaio in Latina rep. 18856 rac. 3681.
  Su tale terreno, come anche indicato nell' atto di compravendita che lo ha portato in proprietà all' esecutato, ricade una servitù di passaggio. Pertanto si ritiene di attribuire al terreno un valore che possa essere relazionato ad una procedura espropriativa.
  Si viene a di individuare, quindi, un valore agricolo dell' area in ragione della destinazione catastale.
  Tale valore è valutabile in 1,4170 €/mq.

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
  Trattasi di un immobile a destinazione stabilimento tipografico sito a Sabaudia in Via Vulcano in località Strada Migliara 48. Lo stabilimento è contraddistinto nella particella 321 del foglio 2 di Sabaudia. La particella 321 ha una superficie di mq 5.036,00 di cui mq 3.495,46 scoperti (a meno delle porzioni occupate da alcuni manufatti) e mq 1.540,54 coperti. L'edificio ha una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato della superficie di mq 1.540,54 per una altezza massima di ml 5,20. Parte dell'immobile, nello spazio che era destinato alla produzione, è a tutt'altezza, mentre per mq 590,00 è articolato su due livelli. Sono presenti delle scale interne per il raggiungimento del piano primo con struttura in ferro. Sempre in ferro una scala esterna permette di arrivare direttamente al secondo livello dal piazzale. Gli ingressi sono arredati con delle bussole blindate con riconoscimento delle impronte digitali. L'ingresso,

i servizi igienici e gli uffici presentano finiture di tipo civile. Il piano primo e la zona del piano terra che era destinata alla produzione hanno un pavimento in resina e finiture anche esse di tipo civile con impianti parzialmente a vista. Tutto lo stabile ha una controsoffittatura in pannelli che include i corpi illuminanti. Gli infissi esterni sono in alluminio e quasi tutti del tipo scorrevole. Al piano terra è presente una camera blindata in acciaio delle dimensioni interne di ml 3.80 x 5,82 per una altezza di ml. 2,20. Parte del solaio di calpestio del piano primo è stato realizzato successivamente alla costruzione dello stabile. Esso presenta una struttura portante in acciaio. Neli ambienti destinati ad uffici sono presenti degli split dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento. Nel lotto è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell' impianto antincendio con un impianto di potabilizzazione ad oggi in disuso. All' estero dello stabilimento, in aderenza allo stesso sono presenti dei manufatti realizzati successivamente alla costruzione principale, per i quali non vi è corrispondenza con il titolo edilizio. Il primo di essi è situato sul lato sinistro e veniva utilizzato per affiancare i mezzi di caricamento del materiale tipografico. Esso presenta una struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura con pannelli leggeri prefabbricati. In continuità con questo vi è un altro corpo aggiunto che si estende anche su parte del lato posteriore del' edificio. Realizzato con la stessa tipologia costruttiva è sede del gruppo elettrogeno. Nel lotto è presente un impianto di depurazione per lo scarico dei reflui, situalo nell' angolo nord del lotto. Lungo tutto il lato posteriore sono presenti, sempre in aderenza al fabbricato dei piccoli manufatti realizzati in mattoni, ferro, legno e pannelli leggeri prefabbricati. In essi sono depositati materiale diverso, attrezzature ed alcuni elementi degli impianti. Anche per questi non si ha corrispondenza con il titolo edilizio. L'intero edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di video sorveglianza. Tutti gli impianti, come l'intero edificio è in disuso da circa due anni come dichiarato dell'esecutato in sede di sopralluogo. L'immobile si presenta in discreto stato e non sono visibili interventi particolari da farsi per la sua efficienza a meno di alcune piccole infiltrazioni in corrispondenza de gli infissi del blocco servizi igienici in prossimità dell'ingresso. L'immobile presenta ancora molti arredi, attrezzature, macchinar e materiale sparso il tutto in uno stato di chiaro abbandono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 660.467,40
La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente comprensiva della rimozione delle parti realizzate senza titolo edilizio. All'attualità il bene non è utilizzato ma la sua conformazione è coerente con la sua destinazione a stabilimento tipografico. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nella provincia considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo prossimo alla viabilità statale. Altro aspetto positivo è la struttura dello stabile che appare in buono stato, come anche le finiture e gli impianti presenti, nonché il piazzale scoperto ampio e regolare che ben si presta ad usi diversi. Valore di deprezzamento è il costo per la rimozione degli elementi strutturali ed ampliamenti che sono stati realizzati senza il dovuto titolo. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio nella zona nord della provincia, meno dinamico nei comuni limitrofi a quello di Sabaudia, tuttavia la particolare posizione prossima alla grande viabilità regionale, fa ritenere una considerevole appetibilità del bene. In ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie coperta di 310,00 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 660.467,40 (310,00 €/mq x 2.130,54 mq).

Il bene in oggetto è di proprietà piena dell' esecutato, pertanto, per quanto detto il valore dell' immobile è pari ad € 660.467,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46	395,00 mq	1,42 €/mq	€ 559,72	100,00%	€ 559,72
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46	2130,54 mq	310,00 €/mq	€ 660.467,40	100,00%	€ 660.467,40
				Valore di stima:	€ 661.027,12

Valore di stima: € 660.467,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	87800,00	€

***Valore finale di stima:* € 572.667,40**

In considerazione delle difformità fra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio, si necessità la rimozione di alcune parti, nonché la immissione in mappa catastale della corretta sagoma dello stabile.
Si stima un importo di € 84.800,00 per le demolizioni. Tale importo è determinato a seguito di valutazione delle opere n base al prezzario Regione Lazio vigente considerando un ribasso del 20%.
Per oneri professionali ed amministrativi per le pratiche da presentare per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, si stima un importo di € 3.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1
  Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale C/3 all'interno di un fabbricato che fa parte di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'accesso è possibile da un ampio piazzale parzialmente in promiscuità con altre unità immobiliari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 376, Sub. 3, Categoria C3, Graffato siValore di stima del bene: € 318.080,00
  La stima viene fatta per la singola unità immobiliare come individuata nell' atto di pignoramento, ma deve essere intesa come porzione di un complesso edilizio costituito da due edifici per i quali si è individuato il lotto in parola.
  Il fabbricato in parola risulta essere stato costruito inizialmente isolato e poi ha avuto degli ampliamenti. Il primo per la realizzazione della casa del custode ed il secondo per un vasto ampliamento sempre come stabilimento tipografico con la costruzione di un fabbricato in aderenza. La destinazione è unica per l' intero complesso edilizio che nasce come stabilimento tipografico.

All'attualità la destinazioni di uso degli ambienti appaiono consone all' uso a stabilimento tipografico.

La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene non è utilizzato ma appare coerente con la sua destinazione ad stabilimento tipografico. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Cori considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo in zona industriale consona alla sua destinazione d'uso. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio e deve aggiungersi la particolarità dell' intero lotto. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili destinati a deposito e magazzini simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 500 €/mq. Pertanto in ragione della sua superfici di mq 636,16 viene ad individuarsi un importo di € 318.080,00.

Il pignoramento da cui scaturisce la presente esecuzione immobiliare è fatto sul bene oggetto della presente stima nei confronti
pertanto si procede nella stima di tale diritto.
In ragione dell' età dell'usufruttuario il valore è pari al 70% del valore di compravendita, quindi per un importo di € 222.656,00. mentre il valore dell'usufrutto è pari alla differenza dei due valori precedenti, quindi per un importo di € 95.424,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21
  Appartamento realizzato come residenza del custode di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'immobile è intimamente connesso con gli ambienti della tipografia, ma possiede un accesso diretto dalla strada senza promiscuità con i piazzali dello stabilimento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 376, Sub. 4, Categoria A3, Graffato siValore di stima del bene: € 166.680,00
  La stima viene fatta per la singola unità immobiliare come individuata nell' atto di pignoramento, ma deve essere intesa come porzione di un complesso edilizio costituito da due edifici per i quali si è individuato il lotto in parola.
  Il fabbricato in parola risulta essere stato costruito inizialmente isolato e poi ha avuto degli ampliamenti. Il primo proprio per la la realizzazione della casa del custode in parola ed il secondo per un vasto ampliamento sempre come stabilimento tipografico con la costruzione di un fabbricato in aderenza. La destinazione è unica per l' intero complesso edilizio che nasce come stabilimento tipografico cn annessa casa del custode.
  All'attualità la destinazioni di uso degli ambienti appaiono consone all' uso come abitazione.

  La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato come abitazione da parte dell' usufrutto ed il diritto di abitazione, quindi appare coerente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Cori considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile non lo rende appetibile essendo in zona industriale non consona alla sua destinazione d'uso. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio e deve aggiungersi la particolarità dell' intero lotto per il quale l'immobile in parola è la casa del custode. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili destinati a deposito e magazzini simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 800 €/mq. Pertanto in ragione della sua superfici di mq 208,35 viene ad individuarsi un importo di € 166.680,00.

  Il pignoramento da cui scaturisce la presente esecuzione immobiliare è fatto sul bene oggetto della

presente stima nei confronti ıda proprietà,
pertanto si procede nella stima di tale diritto.
In ragione dell' età dell'usufruttuario il valore è pari al 70% del valore di compravendita, quindi per un importo di € 116.676,00. Mentre il valore dell'usufrutto è pari alla differenza dei due valori precedenti, quindi per un importo di € 50.004,00.

- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21
  Trattasi di fabbricato ad uso stabilimento tipografico realizzato sul lotto contraddistinto in catasto nelle particelle 403, 456 e 457 del foglio 43 di Cori e mai censito in catasto. Detto fabbricato è realizzato in aderenza, come ampliamento, dell'adiacente immobile censito in catasto al foglio 43, particella 376 sub 3 e 4. La particella 458 dello stesso foglio menzionata nell' atto di pignoramento non è individuabile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 456, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 403, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 517.550,00
  La stima viene fatta per l' intero fabbricato porzione di un complesso edilizio costituito da due edifici.
  Il fabbricato in parola risulta essere stato costruito come ampliamento dell' altro fabbricato già esistente. La destinazione è unica per l' intero complesso edilizio che nasce come stabilimento tipografico.
  All'attualità le destinazioni di uso degli ambienti appaiono diverse dal[illegible] co.
  Al piano interrato vi è un magazzino; al piano terra degli ambienti un tempo utilizzati, momentaneamente, come asilo nido, ma oggi vuoti ed in uso ai proprietari; al piano primo vi sono due appartamenti utilizzati, su dichiarazione dei convenuti al sopralluogo del 22/04/2021 da **** Omissis ****, figl
  La stima viene effettuata in ragione della destinazione dell'immobile in ragione del suo titolo edilizio.

  Piano interrato - Magazzino
  Il Magazzino oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire una porzione del lotto identificato con tutto il complesso edilizio. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato non coerentemente con la sua destinazione ad autorimessa, ma gli spazi risultano compatibili con essa.

  Piano terra - stabilimento tipografico
  Il piano terra si presenta con gli spazi articolati come erano dall'asilo nido che vi era stato realizzato. Ad oggi tali spazi risultano compatibili con l'uso a stabilimento tipografico, pertanto si procede alla stima con tale destinazione.

  Piano primo - appartamenti
  Il piano primo è articolato in due appartamenti. Essi non sono in linea con la destinazione urbanistica dell' immobile. tuttavia si procede alla stima in base alla loro destinazione a stabilimento tipografico.

  Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Cori considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende facilmente appetibile essendo in zona industriale e consona al suo utilizzo come s). Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta basso e deve aggiungersi la particolarità dell' intero lotto. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili destinati a opifici per caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 500,00 €/mq. Pertanto in ragione della sua superfici di mq 1.035,10 viene ad individuarsi un importo di € 517.550,00.

Oggetto del pignoramento, [illegible] terreno su cui è stato edificato l' immobile. Esso è stato oggetto di vendita [illegible] che ne ha acquisito solamente la nuda proprietà, lasciando u[illegible]
Sia [illegible] compaiono nella esecuzione immobiliare in parola.
In considerazione della irreperibilità di un titolo edilizio che attesti la destinazione dei due appartamenti al piano primo, si ritiene non da valutare la presenza del diritto di abitazione indicato negli atti.

Ai fini di ogni eventuale riparto da compiersi nella procedura si stima che, in ragione dell' età dell'usufruttuario, il valore è pari al 70% del valore di compravendita, quindi per un importo di € 362.285,00, mentre il valore dell'usufrutto è pari alla differenza dei due valori precedenti, quindi per un importo di € 155.265,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1	636,16 mq	500,00 €/mq	€ 318.080,00	100,00%	€ 318.080,00
Bene N° 4 - Appartamento Cori (LT) - Via della Stazione n. 21	208,35 mq	800,00 €/mq	€ 166.680,00	100,00%	€ 166.680,00
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale Cori (LT) - Via della Stazione n. 21	1035,10 mq	500,00 €/mq	€ 517.550,00	100,00%	€ 517.550,00
				Valore di stima:	€ 1.002.310,00

Valore di stima: € 1.022.554,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica	115000,00	€

Valore finale di stima: **€ 907.554,40**

Per la regolarizzazione dell' immobile occorre tener conto che l' intero immobile è stato costruito con destinazione a stabilimento tipografico con la casa del custode.
Non è stato possibile reperire atti che regolarizzino il frazionamento del piano terra che ha portato alla realizzazione dell'asilo nido e del piano primo ove sono ad oggi presenti due appartamenti. La stessa destinazione d'uso residenziale degli spazi del piano primo (a mendo della casa del custode) non trova riscontro nei titoli edilizi.
La casa del custode presenta degli ampliamenti in alcuni spazi verso il vicino stabilimento tipografico che ne determinano una variazione rispetto ai grafici di cui alla concessioni edilizie e alla planimetria catastale.
L'intero fabbricato realizzato con le concessioni edilizie n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 non risulta censito in catasto ed è assente dalla mappa catastale.
Per la regolarizzazione di tali difformità si stimano le seguenti spese:
a) € 100.000,00 per le demolizioni e ripristino delle condizioni in conformità al titolo edilizio;
b) € 15.000,00 per oneri professionali ed amministrativi.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2
  Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio all' interno di un edificio di pregio articolato con residenze, negozi ed uffici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 811, Sub. 59, Categoria A10Valore di stima del bene: € 29.120,00
  La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene non è utilizzato ma la sua conformazione è coerente con la sua destinazione a ufficio. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nella provincia considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo prossimo alla principale viabilità cittadina. Altro aspetto positivo è la struttura dello stabile che appare in buono stato, come anche le finiture e gli impianti presenti. Anche l'edificio intero risulta di pregio. Per l' individuazione del valore del lotto è da effettuare una detrazione dovuta alla pratica edilizia da farsi per allineare lo stato dei luoghi alla planimetria di cui alla concessione edilizia. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio senza particolari appetibilità. In ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie di 800,00 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 29.120,00.

  Nell'atto di pignoramento il bene in oggetto è stato individuato nei confronti c
  c[illegible]
  Pertanto si stima tale diritto che, i[illegible] lore è pari al 70% del valore di compravendita, quindi per un importo di € 17.836,00.
  Il diritto di usufrutto è stimabile come differenza fra i due predetti valori, quindi per un importo di € 11.284,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2	36,40 mq	800,00 €/mq	€ 29.120,00	100,00%	€ 29.120,00
				Valore di stima:	€ 29.120,00

Valore di stima: € 29.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

***Valore finale di stima:* € 26.120,00**

L'immobile presenta una suddivisione degli spazi interni conforme alla planimetria catastale, ma con differenze rispetto alla concessione edilizia n. 244/1992.
Si stima un costo per oneri professionali ed amministrativi di € 3.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6
  L'appartamento è situato in Via Don Carlo Torello n. 78 (già Via Capograssa) al sesto piano ed è contraddistinto in catasto nel subalterno 27 della particella 1032 del foglio 172 di Latina .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 1032, Sub. 27, Categoria A2Valore di stima del bene: € 236.236,00
  L'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione residenziale. Per l' individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per abitazioni simili nel Comune di Latina considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo in zona centrale, ma prossima alle viabilità esterne cittadine. Il suo stato di manutenzione e la buona consistenza degli infissi esterni, insieme alle finiture di pregio del bagno costituiscono un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 2.200,00 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 236.236,00 (2.200,00 €/mq x 107.38 mq). Il bene in oggetto è di proprietà piena dell' esecutato, pertanto, per quanto detto il valore dell'

immobile è pari ad € 236.236,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6	107,38 mq	2.200,00 €/mq	€ 236.236,00	100,00%	€ 236.236,00
				Valore di stima:	€ 236.236,00

Valore di stima: € 236.236,00

Valore finale di stima: **€ 236.236,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato
  Trattasi di garage sito al piano interrato di un edifico residenziale. L'accesso avviene tramite una comoda rampa direttamente dalla Via Mascagni in prossimità dell' accesso principale del fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 1142, Sub. 15, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 22.275,00
  Il garage oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Latina considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo in zona centrale, ed in prossima alle viabilità esterne cittadine. Il suo stato di manutenzione e la buona consistenza costituiscono un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 1.100,00 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 22.275,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato	20,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 22.275,00	100,00%	€ 22.275,00
				Valore di stima:	€ 22.275,00

Valore di stima: € 22.275,00

Valore finale di stima: **€ 22.275,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra
  Negozio sito in Piazza Aldo Moro snc. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini. E' posto in posizione d'angolo in prossimità della rampa di accesso al piano interrato. Tale posizione lo rende particolarmente luminoso grazie alle vetrare poste sulle due pareti libere. Lo spazio interno si articola in un primo ambiente ampio, un locale bagno ed un piccolo ripostiglio. Sono presenti le utenze idrica e dell' energia elettrica. L'immobile risulta in fitto con contratto di tipo commerciale iniziato dal 01/11/2002 dal precedente proprietario, rinnovabile a cadenze di anni sei e tutt'oggi vigente.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 368, Sub. 9, Categoria C1Valore di stima del bene: € 36.235,50
  Il negozio oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Latina considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo in zona centrale, ed in prossima alle viabilità esterne cittadine. Il suo stato di manutenzione, la buona luminosità e la buona consistenza costituiscono un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 850,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra	42,63 mq	850,00 €/mq	€ 36.235,50	100,00%	€ 36.235,50
				Valore di stima:	€ 36.235,50

Valore di stima: € 36.235,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	1100,00	€

Valore finale di stima: **€ 32.135,50**

Per la regolarizzazione delle leggere difformità interne può presentarsi istanza di sanatoria da completarsi con l' aggiornamento della planimetria catastale. Si stima un costo per oneri profesisonali ed amministrativi di € 3.000,00
COme reso noto dall'amministratore del condominio, per il tramite del custode dell' immobile, risulta un debito insoluto per l' uniità immobiliare in parola per € 1.100,00.

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato
  Magazzino sito in Piazza Aldo Moro snc. L'immobile è sito al piano interrato di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini. L'accesso avviene tramite rampa condominiale che consente di entrare sia da Piazza Aldo Moro che da Via degli Aurunci. Il magazzino si articola in un unico ambiente di forma ad "L" chiuso con saracinesca metallica ad apertura manuale. Non sono presenti utenze. Le finiture sono a rustico con le strutture in evidenza. Il pavimento é in cemento di tipo industriale. In posizione frontale rispetto all 'ingresso vi è una finestra alta che affaccia su una delle rampe di accesso dall' esterno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 368, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 41.041,00
  Il magazzino oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Latina considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo in zona centrale, ed in prossima alle viabilità esterne cittadine. La sua dimensione media rispetto ad altri immobili in vendita in città costituisce un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 350,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato	117,26 mq	350,00 €/mq	€ 41.041,00	100,00%	€ 41.041,00
				Valore di stima:	€ 41.041,00

Valore di stima: € 41.041,00

Valore finale di stima: **€ 41.041,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2
  Appartamento sito in via Attilio Regolo snc. Esso è situato al piano secondo della scala "B" di un edificio residenziale individuando l' interno n. 9. L'accesso avviene da uno stradello pedonale dal quale si accede al portone del palazzo e da una rampa condominiale carrabile che porta anche al piano pilotis dove sono presenti dei posti auto coperti privati. L'appartamento è regolare con un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. Le finiture sono di tipo civile in discreto stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, gas cucina e riscaldamento a calderina a gas. Vi è un unico affaccio verso via Attilio Regolo con un ampio balcone che segue tutto il lato lungo dell'appartamento sul quale si esce dai tre ambienti principali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 96.825,00
  L'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Latina considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo no facilmente appetibile essendo in zona non centrale. La sua dimensione media rispetto ad altri immobili in vendita in città costituisce però un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 1500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2	64,55 mq	1.500,00 €/mq	€ 96.825,00	100,00%	€ 96.825,00
				Valore di stima:	€ 96.825,00

Valore di stima: € 96.825,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	4656,54	€

***Valore finale di stima:* € 89.668,46**

L'immobile presenta una leggera irregolarità rispetto alla suddivisione interna di cui alla concessione edilizia n. 31 del 1995. Ciò è sanabile con una procedura amministrativa il cui costo si stima in € 2.500,00 fra oneri professionali e amministrativi.
Da indicazioni assunte presso lo Studio **** Omissis **** amministratore del condominio di cui fa parte l' immobile in oggetto, vi è un debito residuo da pagarsi di € 4.656,54.

LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato
  Trattasi di posto auto coperto posto al piano pilotis del fabbricato sito in Via Attilio Regolo. L'accesso è possibile con i veicoli da un apposito cancello e rampa carrabile, ma anche pedonalmente dalla scala interna condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.600,00
  L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Latina considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile non lo rende facilmente appetibile essendo in zona non centrale. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Posto auto Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato	12,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 3.600,00

Valore di stima: € 3.600,00

***Valore finale di stima:* € 3.600,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13
  Trattasi di magazzino nel centro storico di Cori in Via San Giovanni. E' posto all'interno dell' antico agglomerato urbano al piano terra con calpestio leggermente ribassato rispetto al piano stradale. L'immobile si presenta quasi allo stato di rudere. Sono assenti gli impianti. Gli infissi in legno sono vetusti e maltenuti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 218, Sub. 4, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.832,00
  Il magazzino oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Cori considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende facilmente appetibile essendo in zona centrale nel centro storico, ma lo spopolamento dello stesso e la forte vetustà costituiscono concreto deprezzamento. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta basso. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Magazzino Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13	19,44 mq	300,00 €/mq	€ 5.832,00	100,00%	€ 5.832,00
				Valore di stima:	€ 5.832,00

Valore di stima: € 5.832,00

Valore finale di stima: **€ 5.832,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano
  Trattasi di terreno agricolo in Cori, località Colle Fagiano.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 426, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.500,00
  Il terreno oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione agricola. Per l' individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per terreni simili nel Comune di Cisterna di Cori considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende appetibile essendo prossimo alla viabilità vicinale, pertanto di facile accesso, nonché la sua vicinanza a lotti limitrofi tutti coltivati. Il suo stato di manutenzione e lo stato vegetativo delle essenze presenti,

inoltre, determinano un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie netta, è di 4 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 5.424,00 (4,00 €/mq x 1356,00 mq) che si arrotonda ad € 5.500,00. Il bene in oggetto è di proprietà piena dell' esecutato, pertanto, per quanto detto il valore dell' immobile è pari ad € 5.500.00 . In ragione della superficie convenzionale derivante dalla consistenza dell' immobile viene a determinarsi un valore unitario di mercato pari ad € 4,056047 per metro quadro di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano	1356,00 mq	4,06 €/mq	€ 5.500,00	100,00%	€ 5.500,00
				Valore di stima:	€ 5.500,00

Valore di stima: € 5.500,00

***Valore finale di stima:* € 5.500,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Particolare difficoltà è stata riscontrata nella stima del bene n. 14. Esso è stato individuato nell'atto di pignoramento come un terreno. Di fatto vi è stato realizzato un fabbricato. Questo è stato costruito con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cori. Non è stato possibile individuare la titolarità della attuale destinazione dell' edifico che al piano primo presenta una destinazione residenziale in luogo di quella contenuta nella concessione edilizia.
Tale costruzione non è agli atti del catasto, pertanto occorre l'immissione in mappa e l'inserimento delle planimetria tenendo conto della destinazione d'uso riferita al titolo edilizio.
Tuttavia sulla parte residenziale risulta un diritto di abitazione, pertanto appare problematica la dovuta sistemazione degli atti amministrativi.

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.

Gaeta, li 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Tucci Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 1 e Bene 2 - concessione n. 4571 del 13.07.1993
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 1 e Bene 2 - concessione n. 5054 del 09/07/1996
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 1 - estratto terreno f2 p 223
- ✓ N° 1 Foto - Bene 1 - foto
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 1 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 1 e Bene 2 - atto d'obbligo
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 1 e Bene 2 - voltura concessione edilizia
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 1 e Bene 2 - titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 1 - visura
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bene 1 e Bene 2 - CDU
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 2 - allegato grafico concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 2 - f2 p321
- ✓ N° 1 Foto - Bene 2 - Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 2 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 2 - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 2 - planimetria stato di consistenza
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 2 - visura
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 3 - atto notaio Virgilio La Cava - 1985
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 3 e Bene 4 - Atto Gioino Aprea -1984
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 3 e Bene 4 - Atto Grazia Furneri - 1990
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 3 e Bene 4 - Notaio Giuseppe Celeste - 2002
- ✓ N° 1 Foto - Bene 3 - Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 3 e Bene 4 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 3 - planimetria Cori f43 p376 sub3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 3 - planimetria stato di consistenza

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 3 - visura Cori f43 p376 sub3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Beni 3 e 4 - C.E. n. 2 del 01/02/1985
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Beni 3 e 4 - C.E. n. 13 del 13/02/1987
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Bene 3 e 4 - Grafici C.E. n. 13 del 13/02/1987
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 4 - Atto Virgilio La Cava - 1985
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 4 - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 4 - Certificato anagrafico Vari Mauro
- ✓ N° 1 Foto - Bene 4 - Foto
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 4 - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 3 e Ben 4 - Cori f43 p376
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 4 - planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Bene 4 - Cori f43 p376 sub4
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 14 - Planimetria allegata richiesta sanatoria piano terra
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 14 - APE appartamento destro
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ben 14 - APE appartamento sinistro
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 14 - C.E. 19 del 1995
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 14 - C.E. n. 38 del 1993
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bene 14 - CDU
- ✓ N° 4 Foto - Bene 14 - foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Bene 14 - Cori f43 p403, 456, 457
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 14 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 14 - Permesso a costruire n. 30 del 27/07/2007
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 14 - Planimetria stato di consistenza piano interrato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 14 - Planimetria stato di consistenza piano terra
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 14 - Planimetria stato di consistenza piano primo
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 14 - Planimetria allegata C.E. n. 19 del 1995
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 14 - Planimetria allegata C.E. n. 38 del 1995
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 14 - Visura Cori f43 p 403
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 14 - Cori f43 p 456
- ✓ Visure e schede catastali - Bene 14 - visura Cori f43 p457

- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 5 - APE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 5 - C.E. n. 244 del 1992
- ✓ N° 1 Foto - Bene 5 - foto
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 5 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 5 - planimetria allegata alla C.E.
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 5 - planimetria catastale Latine f169 p811 sub59
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 5 - visura catastale
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Bene 6 - certificato agibilità del 1967
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 6 - APE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 6 - C.E. n. 6041 del 19.04.1966
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 6 - C.E. n. 27530 del 23.11.1967
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 6 - Collaudo immobile
- ✓ N° 1 Foto - Bene 6 - Foto
- ✓ N° 1 Google maps - Bene 6 - localizzazione
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 6 - planimetria allegata alla C.E. del 1967
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 6 - planimetria catastale Latina f172 p 1032 sub27
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 6 - visura catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 7 - C.E. 43 del 08.04.2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 7 - collaudo
- ✓ N° 1 Foto - Bene 7 -Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 7 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 7 - planimetria catastale Latina f172 p1142 sub15
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 7 - planimetria allegata C.E. n. 43 del 2003
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 7 - visura catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 8 - nota debiti condominiali
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 8 e Bene 9 - C.E. 13 de 1986
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 8 e Bene 9 - C.E. n. 31 del 1984
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 8 e Bene 9 - C.E. n. 81 del 1986
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 8 - contratto di fitto
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 8 - ortofoto con sovrapposizione catastale

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 8 - planimetria allegata C.E. n. 81 del 1986
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 8 - planimetria catastale Latina f148 p368 sub9
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 8 - visura catastale
- ✓ N° 1 Foto - Bene 8 - Foto
- ✓ N° 1 Foto - Bene 9 - Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 9 - Ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 9 - planimetria catastale Latina f148 p368 sub39
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 9 - planimetria allegata C.E. 81 del 1986
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 9 - visura catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 10 - APE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 10 - C.E. n. 31 del 1995
- ✓ N° 1 Foto - Bene 10 - Foto
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 10 - planimetria allegata C.E. n. 31 del 1995
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 10 - nota debiti condominiali
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 10 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 10 - planimetria catastale Latina f137 p 968 sub31
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 10 - planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 10 - visura catastale
- ✓ N° 1 Foto - Bene 11 - Foto
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 11 - Planimetria allegata C.E. n. 31 del 1995
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 11 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 11 - planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 11 - planimetria catastale Latina f137 p968 sub67
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 11 - visura catastale
- ✓ N° 1 Foto - Bene 12 - Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 12 - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 12 - ortofoto con localizzazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 12 - planimetria catastale Cori f78 p218 sub4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 12 - visura catastale
- ✓ N° 1 Foto - Bene 13 - Foto

- ✓ N° 2 Ortofoto - Bene 13 - ortofoto con sovrapposizione catastale
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bene 13 - CDU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 13 - foto aerea con localizzazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 13 - visura catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 13 - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 5 - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 6 - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 7 - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 8 e Bene 9 - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Bene 10 e Bene 11 - estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
  Terreno che costituisce parte di Via Vulcano, costituendo una strada prevista dal piano di attuazione industriale.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 223, Qualità Seminativo
  Destinazione urbanistica: Il Comune di Sabaudia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che il terreno in esame in ragione del P.P.E. Zona industriale San Donato ha destinazione "Viabilità".

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46
  Trattasi di un immobile a destinazione stabilimento tipografico sito a Sabaudia in Via Vulcano in località Strada Migliara 48. Lo stabilimento è contraddistinto nella particella 321 del foglio 2 di Sabaudia. La particella 321 ha una superficie di mq 5.036,00 di cui mq 3.495,46 scoperti (a meno delle porzioni occupate da alcuni manufatti) e mq 1.540,54 coperti. L'edificio ha una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato della superficie di mq 1.540,54 per una altezza massima di ml 5,20. Parte dell'immobile, nello spazio che era destinato alla produzione, è a tutt'altezza, mentre per mq 590,00 è articolato su due livelli. Sono presenti delle scale interne per il raggiungimento del piano primo con struttura in ferro. Sempre in ferro una scala esterna permette di arrivare direttamente al secondo livello dal piazzale. Gli ingressi sono arredati con delle bussole blindate con riconoscimento delle impronte digitali. L'ingresso, i servizi igienici e gli uffici presentano finiture di tipo civile. Il piano primo e la zona del piano terra che era destinata alla produzione hanno un pavimento in resina e finiture anche esse di tipo civile con impianti parzialmente a vista. Tutto lo stabile ha una controsoffittatura in pannelli che include i corpi illuminanti. Gli infissi esterni sono in alluminio e quasi tutti del tipo scorrevole. Al piano terra è presente una camera blindata in acciaio delle dimensioni interne di ml 3.80 x 5,82 per una altezza di ml. 2,20. Parte del solaio di calpestio del piano primo è stato realizzato successivamente alla costruzione dello stabile. Esso presenta una struttura portante in acciaio. Neli ambienti destinati ad uffici sono presenti degli split dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento. Nel lotto è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell' impianto antincendio con un impianto di potabilizzazione ad oggi in disuso. All' estero dello stabilimento, in aderenza allo stesso sono presenti dei manufatti realizzati successivamente alla costruzione principale, per i quali non vi è corrispondenza con il titolo edilizio. Il primo di essi è situato sul lato sinistro e veniva utilizzato per affiancare i mezzi di caricamento del materiale tipografico. Esso presenta una struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura con pannelli leggeri prefabbricati. In continuità con questo vi è un altro corpo aggiunto che si estende anche su parte del lato posteriore del' edificio. Realizzato con la stessa tipologia costruttiva è sede del gruppo elettrogeno. Nel lotto è presente un impianto di depurazione per lo scarico dei reflui, situalo nell' angolo nord del lotto. Lungo tutto il lato posteriore sono presenti, sempre in aderenza al fabbricato dei piccoli manufatti realizzati in mattoni, ferro, legno e pannelli leggeri prefabbricati. In essi sono depositati materiale diverso, attrezzature ed alcuni elementi degli impianti. Anche per questi non si ha corrispondenza con il titolo edilizio. L'intero edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di video sorveglianza. Tutti gli impianti, come l'intero edificio è in disuso da circa due anni come dichiarato dell'esecutato in sede di sopralluogo. L'immobile si presenta in discreto stato e non sono visibili interventi particolari da farsi per la sua efficienza a meno di alcune piccole infiltrazioni in corrispondenza de gli infissi del blocco servizi igienici in prossimità dell'ingresso. L'immobile presenta ancora molti arredi, attrezzature, macchinar e materiale sparso il tutto in uno stato di chiaro abbandono.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Categoria D1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato individuato nella particella 321 ricade in zona industriale del Comune di Sabaudia, comprensorio n. 10 con destinazione ad insediamento industriale. Il Comune di Sabaudia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che la particella 321, in ragione del P.P.E. Zona industriale San Donato ha destinazione in parte "Insediamenti industriali" ed in parte "Rispetto stradale e margine del comprensorio".

Prezzo base d'asta: **€ 572.667,40**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1
  Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale C/3 all'interno di un fabbricato che fa parte di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'accesso è possibile da un ampio piazzale parzialmente in promiscuità con altre unità immobiliari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 376, Sub. 3, Categoria C3, Graffato si
  Destinazione urbanistica: Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie: a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376; b)n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995 per il fabbricato realizzato in aderenza al primo, non riportato in catasto, realizzato sulle particelle di terreno 456, 457 e 403. Il titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato in aderenza, di cui alla precedente lettera "b", prevede la unione dei due fabbricati. Tale condizione non rispetta lo stato dei luoghi che vede i due fabbricati articolati in unità immobiliari singole ed indipendenti.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21
  Appartamento realizzato come residenza del custode di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'immobile è intimamente connesso con gli ambienti della tipografia, ma possiede un accesso diretto dalla strada senza promiscuità con i piazzali dello stabilimento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 376, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si
  Destinazione urbanistica: Dagli atti risulta che l'intero complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti concessioni edilizie: a)n. 2 del 01/02/1985 e successiva n. 13 del 13/02/1987 per il fabbricato ad oggi individuabile nei subalterni 3 e 4 dalla particella 376. Le successiva concessioni edilizie rilasciate per la costruzione del vicino altro fabbricato che viene a costituire l'intero complesso edilizio oggetto del presente lotto, non hanno interessato la porzione di fabbriciato ove insiste l'appartamento in parola.

- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Cori (LT) - Via della Stazione n. 21
  Trattasi di fabbricato ad uso stabilimento tipografico realizzato sul lotto contraddistinto in catasto nelle particelle 403, 456 e 457 del foglio 43 di Cori e mai censito in catasto. Detto fabbricato è realizzato in aderenza, come ampliamento, dell'adiacente immobile censito in catasto al foglio 43, particella 376 sub 3 e 4. La particella 458 dello stesso foglio menzionata nell' atto di pignoramento non è individuabile.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 456, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 403, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: E' stato ritirato presso il Comune di Cori il certificato di destinazione urbanistica prot.. 4720 del 31/03/2021. Da tale certificato risulta quanto segue. Le particelle 403, 456 parte e 457 parte del foglio 43 ricadono in Zona D1 - attività produttive. Parte della particelle 456 e 457 ricadono in zona destinata a strade e viabilità di cui all' articolo 36 delle N.T.A: del vigente P.R.G. L'area è sottoposta a vincolo sismico ex DM 01/04/1983 a norma della L. n. 64/74. Su tali particelle fu realizzato un immobile in aderenza ad uno esistente sempre dello stesso proprietario. Tale costruzione fu fatta con concessioni edilizia n. 38 del 14/05/1993 e n.19 del 03/03/1995. I titoli edilizi riportano

una unione di questo nuovo fabbricato con il preesistente. Lo stato attuale, invece, li conforma come separati ed indipendenti.

Prezzo base d'asta: **€ 907.554,40**

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2
  Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio all' interno di un edificio di pregio articolato con residenze, negozi ed uffici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 811, Sub. 59, Categoria A10
  Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia n. 136/88 e successive varianti n. 211/89, 179/91 e 244 del 29/10/1992.

Prezzo base d'asta: **€ 26.120,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6
  L'appartamento è situato in Via Don Carlo Torello n. 78 (già Via Capograssa) al sesto piano ed è contraddistinto in catasto nel subalterno 27 della particella 1032 del foglio 172 di Latina .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 1032, Sub. 27, Categoria A2
  Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 6041 del 19/04/1966 e successiva variante a sanatoria n. 27530 del 23/11/1967. E' stato rilasciato il certificato di agibilità giusto protocollo 30110 del 28/11/1967 dal Comune di Latina. Ad oggi l' immobile si presenta conforme ai grafici di cui al titolo edilizio ed alla planimetria catastale.

Prezzo base d'asta: **€ 236.236,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato
  Trattasi di garage sito al piano interrato di un edifico residenziale. L'accesso avviene tramite una comoda rampa direttamente dalla Via Mascagni in prossimità dell' accesso principale del fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 1142, Sub. 15, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 56/EP del 04/04/2002 e sussessiva concessione in variante n. 43/EP del 08/04/2003.

Prezzo base d'asta: **€ 22.275,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra
  Negozio sito in Piazza Aldo Moro snc. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini. E' posto in posizione d'angolo in prossimità della rampa di accesso al piano interrato. Tale posizione lo rende particolarmente luminoso grazie alle vetrare poste sulle due pareti libere. Lo spazio interno si articola in un primo ambiente ampio, un locale bagno ed un piccolo ripostiglio. Sono presenti le utenze idrica e dell' energia elettrica. L'immobile risulta in fitto con contratto di tipo commerciale iniziato dal 01/11/2002 dal precedente proprietario, rinnovabile a

cadenze di anni sei e tutt'oggi vigente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 368, Sub. 9, Categoria C1
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere stato realizzato con concessione dilizia n. 31 del 20/02/1984 e successiva varianti per le quali furono rilasciate le concessioni edilizie n. 13 del 23/01/1986 e n. 81 del 29/05/1986

Prezzo base d'asta: **€ 32.135,50**

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato
  Magazzino sito in Piazza Aldo Moro snc. L'immobile è sito al piano interrato di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini. L'accesso avviene tramite rampa condominiale che consente di entrare sia da Piazza Aldo Moro che da Via degli Aurunci. Il magazzino si articola in un unico ambiente di forma ad "L" chiuso con saracinesca metallica ad apertura manuale. Non sono presenti utenze. Le finiture sono a rustico con le strutture in evidenza. Il pavimento é in cemento di tipo industriale. In posizione frontale rispetto all 'ingresso vi è una finestra alta che affaccia su una delle rampe di accesso dall' esterno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 368, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere stato realizzato con concessione dilizia n. 31 del 20/02/1984 e successiva varianti per le quali furono rilasciate le concessioni edilizie n. 13 del 23/01/1986 e n. 81 del 29/05/1986.

Prezzo base d'asta: **€ 41.041,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2
  Appartamento sito in via Attilio Regolo snc. Esso è situato al piano secondo della scala "B" di un edificio residenziale individuando l' interno n. 9. L'accesso avviene da uno stradello pedonale dal quale si accede al portone del palazzo e da una rampa condominiale carrabile che porta anche al piano pilotis dove sono presenti dei posti auto coperti privati. L'appartamento è regolare con un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. Le finiture sono di tipo civile in discreto stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, gas cucina e riscaldamento a calderina a gas. Vi è un unico affaccio verso via Attilio Regolo con un ampio balcone che segue tutto il lato lungo dell'appartamento sul quale si esce dai tre ambienti principali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 28/03/1995.

Prezzo base d'asta: **€ 89.668,46**

LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato
  Trattasi di posto auto coperto posto al piano pilotis del fabbricato sito in Via Attilio Regolo. L'accesso è possibile con i veicoli da un apposito cancello e rampa carrabile, ma anche pedonalmente dalla scala interna condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 31 del 28/03/1995.

Prezzo base d'asta: **€ 3.600,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13
  Trattasi di magazzino nel centro storico di Cori in Via San Giovanni. E' posto all'interno dell' antico agglomerato urbano al piano terra con calpestio leggermente ribassato rispetto al piano stradale. L'immobile si presenta quasi allo stato di rudere. Sono assenti gli impianti. Gli infissi in legno sono vetusti e maltenuti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 218, Sub. 4, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile rentra nel centro storico cittadino all'interno di vecchio edificio.

Prezzo base d'asta: **€ 5.832,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano
  Trattasi di terreno agricolo in Cori, località Colle Fagiano.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 426, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: E' stato ritirato presso il Comune di Cori il certificato di destinazione urbanistica prot.. 4720 del 31/03/2021. Da tale certificato risulta quanto segue. L'area ricade in Zona E Agricola nel vigente P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le provedure previste dalla L.R. 38/1999 e della successiva L.R. 8/2003. L'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex d.M. 01/04/1983 a norma della L. n. 64 del 02/02/1974.

Prezzo base d'asta: **€ 5.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 306/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 572.667,40

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 223, Qualità Seminativo	**Superficie**	395,00 mq
Stato conservativo:	La striscia di terreno ad oggi risulta asfaltata e costituisce un tratto della Via Vulcano.		
Descrizione:	Terreno che costituisce parte di Via Vulcano, costituendo una strada prevista dal piano di attuazione industriale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Vulcano - Località Migliara 46		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Categoria D1	**Superficie**	2130,54 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2021 si è potuta constatare la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile. Esso si presenta abbandonato, ma in discreto stato di manutenzione. Sono visibili alcune macchie di umidità in prossimità degli infissi nella zona bagni al piano terra a sinistra dell' ingresso. L'accesso avviene attraverso un cancello metallico scorrevole dalla strada denominata Via Vulcano che si dirama dalla Strada Migliara 48. Il lotto è completamento recintato con muretto e sovrastante griglia rigida metallica nel tratto prospiciente la strada e con paletti e rete lungo gli altri lati.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione stabilimento tipografico sito a Sabaudia in Via Vulcano in località Strada Migliara 48. Lo stabilimento è contraddistinto nella particella 321 del foglio 2 di Sabaudia. La particella 321 ha una superficie di mq 5.036,00 di cui mq 3.495,46 scoperti (a meno delle porzioni occupate da alcuni manufatti) e mq 1.540,54 coperti. L'edificio ha una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato della superficie di mq 1.540,54 per una altezza massima di ml 5,20. Parte dell'immobile, nello spazio che era destinato alla produzione, è a tutt'altezza, mentre per mq 590,00 è articolato su due livelli. Sono presenti delle scale interne per il raggiungimento del piano primo con struttura in ferro. Sempre in ferro una scala esterna permette di arrivare direttamente al secondo livello dal piazzale. Gli ingressi sono arredati con delle bussole blindate con riconoscimento delle impronte digitali. L'ingresso, i servizi igienici e gli uffici presentano finiture di tipo civile. Il piano primo e la zona del piano terra che era destinata alla produzione hanno un pavimento in resina e finiture anche esse di tipo civile con impianti parzialmente a vista. Tutto lo stabile ha una controsoffittatura in pannelli che include i corpi illuminanti. Gli infissi esterni sono in alluminio e quasi tutti del tipo scorrevole. Al piano terra è presente una camera blindata in acciaio delle dimensioni interne di ml 3.80 x 5,82 per una altezza di ml. 2,20. Parte del solaio di calpestio del piano primo è stato realizzato successivamente alla costruzione dello stabile. Esso presenta una struttura portante in acciaio. Neli ambienti destinati ad uffici sono presenti degli split dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento. Nel lotto è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell' impianto antincendio con un impianto di potabilizzazione ad oggi in disuso. All' estero dello stabilimento, in aderenza allo stesso sono presenti dei manufatti realizzati successivamente alla costruzione principale,		

	per i quali non vi è corrispondenza con il titolo edilizio. Il primo di essi è situato sul lato sinistro e veniva utilizzato per affiancare i mezzi di caricamento del materiale tipografico. Esso presenta una struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura con pannelli leggeri prefabbricati. In continuità con questo vi è un altro corpo aggiunto che si estende anche su parte del lato posteriore del' edificio. Realizzato con la stessa tipologia costruttiva è sede del gruppo elettrogeno. Nel lotto è presente un impianto di depurazione per lo scarico dei reflui, situalo nell' angolo nord del lotto. Lungo tutto il lato posteriore sono presenti, sempre in aderenza al fabbricato dei piccoli manufatti realizzati in mattoni, ferro, legno e pannelli leggeri prefabbricati. In essi sono depositati materiale diverso, attrezzature ed alcuni elementi degli impianti. Anche per questi non si ha corrispondenza con il titolo edilizio. L'intero edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di video sorveglianza. Tutti gli impianti, come l'intero edificio è in disuso da circa due anni come dichiarato dell'esecutato in sede di sopralluogo. L'immobile si presenta in discreto stato e non sono visibili interventi particolari da farsi per la sua efficienza a meno di alcune piccole infiltrazioni in corrispondenza de gli infissi del blocco servizi igienici in prossimità dell'ingresso. L'immobile presenta ancora molti arredi, attrezzature, macchinar e materiale sparso il tutto in uno stato di chiaro abbandono.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 907.554,40

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via della Stazione n. 21, piano T - 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 376, Sub. 3, Categoria C3, Graffato si	**Superficie**	636,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile è ben conservato. Lo stato di manutenzione e buono, ma versa in uno stato di abbandono. solamente parte del piano terra è ad oggi utilizzato come deposito di materiale diverso dal proprietario. Sono presenti l 'impianto idrico sanitario ed elettrico, ma non vi sono utenze. Sono visibile delle infiltrazioni nel bagno posto al piano primo provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale C/3 all'interno di un fabbricato che fa parte di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'accesso è possibile da un ampio piazzale parzialmente in promiscuità con altre unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via della Stazione n. 21		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 376, Sub. 4, Categoria A3, Graffato si	**Superficie**	208,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile è ben conservato. Lo stato di manutenzione e buono. Esso appare completamente arredato ed utilizzato dall' esecutato V e gode dell' usufrutto e diritto di abitazione. In tale immobile l' esecutat el C el 11/02/2021. Sono presenti l 'impianto idrico sanitario, elettrico e riscaldamento con caldaia a gas. In alcuni ambienti sono presenti		

	degli split per il raffrescamento. Le utenze sono collegate.
Descrizione:	Appartamento realizzato come residenza del custode di un complesso edilizio a destinazione stabilimento tipografico. L'immobile è intimamente connesso con gli ambienti della tipografia, ma possiede un accesso diretto dalla strada senza promiscuità con i piazzali dello stabilimento.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento è utilizzato [illegible] ed il diritto di abitazione. In base al certificato rilasciato dal Comune di Cori in data 11/02/20[illegible] residente. Nell'atto di vendita dell' immobile per [illegible] l'appartamento in parola, è indicato anche il diritto di abitazione per [illegible] Omissis **** coniuge

Bene N° 14 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via della Stazione n. 21		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 456, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 403, Qualità Vigneto	**Superficie**	1035,10 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. Le strutture e le finiture sono in buono stato conservativo. Si evidenziano delle infiltrazioni di acqua con umidità diffusa in alcuni ambienti del piano primo ove sono ad oggi degli appartamenti. Non è stato possibile accedere alla copertura che è piana e praticabile, a causa dell'impossibilità di aprire le porte di accesso al terrazzo di copertura. Gli ambienti del piano primo, che sono utilizzati come appartamenti, sono ben tenuti ed arredati in ogni ambiente. Il piano terra, utilizzato in passato come asilo nido, si presenta in buono stato di conservazione e pronto all'uso. Ad oggi non è utilizzato ed è a disposizione del proprietario. Il piano interrato si presenta in stato di abbandono con materiale ed attrezzature sparse. E' presente un vano predisposto per alloggiare un montacarichi.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ad uso stabilimento tipografico realizzato sul lotto contraddistinto in catasto nelle particelle 403, 456 e 457 del foglio 43 di Cori e mai censito in catasto. Detto fabbricato è realizzato in aderenza, come ampliamento, dell'adiacente immobile censito in catasto al foglio 43, particella 376 sub 3 e 4. La particella 458 dello stesso foglio menzionata nell' atto di pignoramento non è individuabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.120,00

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Latina (LT) - Viale Pier Luigi Nervi piano 2 interno 10 Scala G, scala G, interno 10, piano 2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 811, Sub. 59,	**Superficie**	36,40 mq

	Categoria A10		
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Esso è libero ed utilizzabile prontamente. Sono presenti gli ordinari impianti, idrico, sanitario, elettrico, citofonico ma le utenze sono staccate. Esiste un impianto di climatizzazione centralizzato ad oggi non funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio all' interno di un edificio di pregio articolato con residenze, negozi ed uffici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.236,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Capograssa, piano 6		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 1032, Sub. 27, Categoria A2	**Superficie**	107,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è sito al sesto piano di un fabbricato dotato di ascensore. L'immobile è in buono stato di manutenzione, gli ambienti appaiono tutti arredati e con un buon stato di conservazione. Sono presenti le utenze del gas, acqua e energia elettrica. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. Sono presenti due balconi di cui uno, nel soggiorno, affaccia direttamente su via Don Torello. E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas. Nel soggiorno e nella vicina camera da letto sono installati due split per riscaldamento e raffrescamento degli ambienti. La loro macchina principale è posta sul balcone. Le finiture sono di tipo civile di buon pregio.		
Descrizione:	L'appartamento è situato in Via Don Carlo Torello n. 78 (già Via Capograssa) al sesto piano ed è contraddistinto in catasto nel subalterno 27 della particella 1032 del foglio 172 di Latina .		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.275,00

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Mascagni snc, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 1142, Sub. 15, Categoria C6	**Superficie**	20,25 mq

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è immediatamente utilizzabile. Non vi sono utenze.
Descrizione:	Trattasi di garage sito al piano interrato di un edifico residenziale. L'accesso avviene tramite una comoda rampa direttamente dalla Via Mascagni in prossimità dell' accesso principale del fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.135,50

Bene N° 8 - Negozio			
Ubicazione:	Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano Terra		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 368, Sub. 9, Categoria C1	**Superficie**	42,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato. Esso è sede di attività di parrucchiere in esercizio. Le finiture risultano in buono stato. Gli infissi esterni in alluminio ad ampia vetrata sono in buono stato e conferiscono particolare luminosità agli spazi interni.		
Descrizione:	Negozio sito in Piazza Aldo Moro snc. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini. E' posto in posizione d'angolo in prossimità della rampa di accesso al piano interrato. Tale posizione lo rende particolarmente luminoso grazie alle vetrare poste sulle due pareti libere. Lo spazio interno si articola in un primo ambiente ampio, un locale bagno ed un piccolo ripostiglio. Sono presenti le utenze idrica e dell' energia elettrica. L'immobile risulta in fitto con contratto di tipo commerciale iniziato dal 01/11/2002 dal precedente proprietario, rinnovabile a cadenze di anni sei e tutt'oggi vigente.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.041,00

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Latina (LT) - Piazza Aldo Moro snc, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 368, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	117,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di abbandono. La porta di ingresso richiede una piccola manutenzione. Lo stato del locale è tale da poter essere utilizzato immediatamente.		

Descrizione:	Magazzino sito in Piazza Aldo Moro snc. L'immobile è sito al piano interrato di un fabbricato articolato in residenziale, negozi e magazzini. L'accesso avviene tramite rampa condominiale che consente di entrare sia da Piazza Aldo Moro che da Via degli Aurunci. Il magazzino si articola in un unico ambiente di forma ad "L" chiuso con saracinesca metallica ad apertura manuale. Non sono presenti utenze. Le finiture sono a rustico con le strutture in evidenza. Il pavimento é in cemento di tipo industriale. In posizione frontale rispetto all 'ingresso vi è una finestra alta che affaccia su una delle rampe di accesso dall' esterno.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.668,46

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	64,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione. Gli impianti appaiono funzionanti e le utenze collegate. non è stato possibile reperire la documentazione tenciche sulla caldaia e sugli impianti presenti. L'immobile appare immediatamente utilizzabile.		
Descrizione:	Appartamento sito in via Attilio Regolo snc. Esso è situato al piano secondo della scala "B" di un edificio residenziale individuando l' interno n. 9. L'accesso avviene da uno stradello pedonale dal quale si accede al portone del palazzo e da una rampa condominiale carrabile che porta anche al piano pilotis dove sono presenti dei posti auto coperti privati. L'appartamento è regolare con un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. Le finiture sono di tipo civile in discreto stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, gas cucina e riscaldamento a calderina a gas. Vi è un unico affaccio verso via Attilio Regolo con un ampio balcone che segue tutto il lato lungo dell'appartamento sul quale si esce dai tre ambienti principali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.600,00

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Attilio Regolo, scala B, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq

Stato conservativo:	Il posto auto è sito al piano pilotis dell' edificio residenziale sito in Via Attilio Regolo chiuso su tre lati. La pavimentazione è in cemento lisciato di tipo industriale. La delimitazione dei posti è fatta tramite segnaletica orizzontale verniciata. Le finiture del piano pilotis sono buone e di tipo civile. L'accesso al piano pilotis avviene tramite una rampa in cemento.
Descrizione:	Trattasi di posto auto coperto posto al piano pilotis del fabbricato sito in Via Attilio Regolo. L'accesso è possibile con i veicoli da un apposito cancello e rampa carrabile, ma anche pedonalmente dalla scala interna condominiale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.832,00

Bene N° 12 - Magazzino			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via San Giovanni n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 218, Sub. 4, Categoria C2	**Superficie**	19,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta vetusto e privo di ogni finitura con infissi malmessi. Non è presente alcun pavimento e le pareti sono prive di intonaco. Il solaio di copertura è piano con elementi portanti in legno.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino nel centro storico di Cori in Via San Giovanni. E' posto all'interno dell' antico agglomerato urbano al piano terra con calpestio leggermente ribassato rispetto al piano stradale. L'immobile si presenta quasi allo stato di rudere. Sono assenti gli impianti. Gli infissi in legno sono vetusti e maltenuti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.500,00

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Cori (LT) - Strada vicinale di Colle Fagiano		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 426, Qualità Vigneto	**Superficie**	1356,00 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2021 si è potuta constatare la consistenza e lo stato di conservazione del terreno. L'accesso avviene attraverso una strada bianca di campagna, percorribile con veicoli. La strada è posta ad un livello superiore del terreno e per accedervi è utilizzata una rampa in calcestruzzo chiusa con una catena, che si pone sulla particella n. 37 confinante. Non vi è recinzione lungo il perimetro. Sul terreno sono presenti due filari di alberi di olivo disposti parallelamente al lato lungo della particella. Gli alberi in tutto sono 27 piante adulte e 9 piante giovani. Il tutto è in buono stato di		

	manutenzione e si individua una buona cura agricola.
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo in Cori, località Colle Fagiano.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI