
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2021 del R.G.E.
promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Codice fiscale: 05828330638

Contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1.....	5
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2021 del R.G.E.....	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 327.501,46	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 416.718,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1.....	46
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1.....	47



INCARICO

In data 27/06/2022, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Via Valle Castagna, 19 - 04100 - Latina (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1
(Coord. Geografiche:
<https://www.google.it/maps/place/Via+S.+Carlo+da+Sezze,+18,+04100+Latina+LT/@41.4738047,12.900887,196m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13250c8162714f0d:0x25484d454824ba28!8m2!3d41.4738587!4d12.9012856!16s%2Fg%2F11csgdq15z>)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1
(Coord. Geografiche:
<https://www.google.it/maps/place/Via+S.+Carlo+da+Sezze,+18,+04100+Latina+LT/@41.4738047,12.900887,196m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13250c8162714f0d:0x25484d454824ba28!8m2!3d41.4738587!4d12.9012856!16s%2Fg%2F11csgdq15z>))

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN CARLO DA SEZZE N° 18, INTERNO 4, PIANO 1

L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale.

L'intero fabbricato veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis **** e poi volturata alla società **** Omissis **** srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis **** srl Concessione in Variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93).

In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto di esecuzione venne realizzato con struttura in cemento armato.

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni per lo più coerente al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) ed alla successiva planimetria catastale (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per due tramezzi ubicati nella parte est dell'unità immobiliare urbana.

Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è collocato in zona R7 del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Latina, comprensorio n° 12 del P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo).



La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo avveniva preliminarmente in data 27/07/2022 alla presenza del custode, la dott.sa C. Marzullo. Si procedeva quindi all'accesso dell'unità immobiliare ed alla ricognizione tecnica con il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare urbana (allegati n°1 e 2°), sulla base della planimetria catastale estrapolata del sito dell'Agenzia del Territorio di Latina (allegato n°3). Al termine dei suddetti sopralluoghi, lo scrivente redigeva come da protocollo il verbale delle oo.pp. (Allegato n° 4).

In merito all'accesso presso gli uffici del Comune di Latina per la regolarità urbanistica del bene, in data 12/08/2022 lo scrivente, si recava presso l'Ufficio Tecnico e Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune per eseguire le opportune indagini edilizie-urbanistiche relative al bene esecutato. Si approntavano ricerche in relazione al nominativo dell'esecutato e ai precedenti proprietari con il fine di recuperare i titoli edilizi autorizzativi (Allegato n° 5)

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata rispetto l'arco temporale dal 01/01/1970 al 27/03/2022 (allegato n°6) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione notarile).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN CARLO DA SEZZE N° 18, INTERNO 3, PIANO 1

L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo interno n° 3 e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale che conduce in un corridoio di natura condominiale. Dal corridoio è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis **** e poi volturata alla società **** Omissis **** srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis **** srl Concessione in variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93).

In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato venne realizzato in struttura in cemento armato.

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta delle difformità urbanistiche-catastali sia rispetto



all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) sia alla ultima planimetria catastale protocollata (in data 05/11/2004 al n° LT 0217191).

Più nello specifico, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in sede di sopralluogo veniva rilevato che l'ufficio era stato oggetto di lavori di ampliamento, realizzati sulla confinante particella n° 175, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento.

Inoltre si rilevava una difformità in corrispondenza della scala antincendio del condominio (posta all'estremo opposto della scala condominiale di accesso) in quanto la stessa risultava "traslata" rispetto alla planimetria catastale all'impianto ed allo stato attuale non più agibile, in quanto l'androne della scala stessa era occupato dal vano tecnico dell'ufficio oggetto di esecuzione.

Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è collocato in zona R7 del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Latina, comprensorio n° 12 del P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo).

La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo avveniva preliminarmente in data 27/07/2022 alla presenza del custode, la dott.sa C. Marzullo. Si procedeva quindi all'accesso dell'unità immobiliare ed alla ricognizione tecnica con il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare urbana (allegati n°19 e 20), sulla base della planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Latina (allegato n°21). Al termine del suddetto sopralluogo, lo scrivente redigeva come da protocollo il verbale delle o.o.p.p. (Allegato n° 4).

In merito all'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Latina per la regolarità urbanistica del bene, in data 12/08/2022 lo scrivente, si recava presso l'Ufficio Tecnico e Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune per eseguire le opportune indagini urbanistico/edilizie relative al bene esecutato. Si approntavano ricerche in relazione al nominativo dell'esecutato e dei precedenti proprietari, necessari al recupero dei titoli autorizzativi (Allegato n° 5)

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre possibili variazioni rispetto alla documentazione depositata e relativa l'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata rispetto l'arco temporale dal 01/01/1970 al 06/04/2022 (allegato n°22) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione notarile).



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior chiarezza circa i titoli di proprietà lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di provenienza del 1990, con il quale l'ente **** OMISSIS ****, (**** OMISSIS *****) diveniva proprietario di tutto l'edificio denominato "Centro Commerciale di Quartiere", costituito da un corpo di fabbrica basso composto da piano interrato, piano terra e primo, con sovrastante corpo di fabbrica a torre costituito da ulteriori dieci piani. Le copie dell'atto visionato si allegano alla presente (allegato n°7).

TITOLARITÀ

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

- **** OMISSIS **** s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Via San Carlo Da Sezze n° 18
04100 - Latina (LT)

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

- **** OMISSIS **** s.r.l. (Proprietà 1/1)

Così come richiesto nei quesiti del Magistrato, lo scrivente provvedeva ad effettuare la visura camerale della società **** Omissis **** srl che si allega alla presente (allegato n° 8).

CONFINI

Il fabbricato su cui è posto l'immobile classato in Catasto come bene ad uso ufficio (categoria catastale A/10), è ubicato su un'area di sedime di complessivi 8.637 mq (particella 113 del foglio 138) che confina con Via San Carlo da Sezze, Piazzale Carturan, Viale Armellini, e proprietà di terzi soggetti.

L'unità immobiliare oggetto di perizia situata al piano primo e catastalmente individuata al subalterno 177 del mappale 113, confina:

- a nord, in parte con il subalterno 176 (anch'esso di proprietà della società **** Omissis **** srl ed oggetto di esecuzione), in parte con il subalterno 174 ed in parte con il corridoio di accesso;
- a ovest, con Via San Carlo da Sezze;
- a est ed ovest con proprietà di terzi soggetti.



L'accesso allo stesso avviene mediante un portone di ingresso situato al piano terra del fabbricato e corrispondente al civico 18 di Via San Carlo da Sezze. Dal piano terra, si accede all'unità immobiliare urbana mediante una scala condominiale interna e/o ascensore condominiale (dei n° 2 ascensori indicati sulla planimetria catastale, al momento del sopralluogo solo uno di essi era funzionante).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	202,00 mq	225,00 mq	1,00	225,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura in quanto l'accesso agli stessi è unico.

L'unità immobiliare è formata da n° 12 stanze adibite ad ufficio e n° 3 servizi igienici collocati in un unico blocco situato nella parte terminale dell'ufficio e preceduti da un antibagno. Si accede a ciascun vano dell'ufficio mediante un ampio corridoio.

La superficie interna netta dell'immobile è di circa 202 mq.

Si segnala che la planimetria catastale non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza di alcune stanze (per tale ragione i vani catastali indicati nella visura catastale sono solo 11,5).

Si allega alla presente la restituzione grafica del rilievo metrico effettuato attraverso l'ausilio di metro e laser ottico con l'evidenziazione della suddetta diversa suddivisione delle tramezzature interne (allegato n° 9).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1990 al 08/06/1990	**** Omissis **** CON SEDE IN ROMA proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria C1
Dal 08/06/1990 al 29/11/1990	**** Omissis **** CON SEDE IN ROMA - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria C1
Dal 29/11/1990 al 28/11/2002	**** Omissis **** CON SEDE IN ROMA - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria D8



Dal 28/11/2002 al 05/11/2004	**** Omissis ****Sede in ROMA (RM) - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria D8
Dal 05/11/2004 al 19/06/2007	**** Omissis **** Sede in ROMA (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 177 Categoria A10, Cons. 11,5 Rendita € 3.385,37 Piano 1
Dal 19/06/2007 al 05/10/2011	**** Omissis ****Sede in ROMA (RM) - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 177 Categoria A10, Cons. 11,5 Rendita € 3.385,37 Piano 1
Dal 05/10/2011 al 09/11/2005	##**** OMISSIS **** SRL## Sede in LATINA (LT)- proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 177 Categoria A10, Cons. 11,5 Rendita € 3.385,37 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/03/2023	**** OMISSIS ****SRL Sede in LATINA (LT)- proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 177 Categoria A10, Cons. 11,5 Rendita € 3.385,37 Piano 1

Il titolare dei dati catastale corrisponde a quello attualmente reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	138	113	177		A10		11,5	225 mq	3385,37 €	1	

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
138	113				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Durante il sopralluogo effettuato in data 27/07/2022, lo scrivente riscontrava una non perfetta corrispondenza catastale con lo stato di fatto rilevato. Più nello specifico veniva riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza di alcuni tramezzature interne, sia rispetto all'ultima planimetria catastale depositata (prot. LT 0217191 del 05/11/2004) che al relativo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Latina. Si riporta l'allegato grafico relativo la planimetria dell'appartamento opportunamente quotata (Allegato n° 2) nonché le differenze rispetto alla suddetta distribuzione degli spazi interni (seppur minime) rilevate in occasione del sopralluogo (Allegato n° 9).
Si allegano le visure catastali storiche relative al sub 177 e all'Ente Urbano alla particella 113 del foglio 138 del Comune di Latina (allegati n° 12 e 13) nonché il relativo estratto di mappa (allegato n° 14).

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento corrisponde al reale, fatta eccezione per la diversa distribuzione degli spazi interni (sanabile con apposita C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite e presentazione di nuovo Do.c.Fa - documento catasto fabbricati- al NCEU).

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.
Non venivano riscontrati fenomeni di umidità né di condensa.

La pavimentazione interna e le piastrelle di rivestimento del bagno sono costituite da piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in sufficiente stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio e legno tamburato.

Si precisa che gli infissi esterni (le finestre), sono presenti solo in corrispondenza di due vani, il resto delle stanze risulta privo di aperture esterne e quindi di illuminazione naturale.

Le tramezzature interne sono caratterizzate dalla presenza di pareti in cartongesso con moduli vetrati, messi in opera probabilmente per sopperire alla mancanza di infissi esterni.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti, l'immobile è provvisto di:

- impianto elettrico;
- impianto idraulico (fornitura di acqua calda sanitaria attraverso l'installazione di bollitore elettrico);
- impianto di condizionamento formato da split situati in corrispondenza di ciascun vano.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un edificio denominato al suo impianto "Centro Commerciale di quartiere". Il corpo di fabbrica è costituito da un blocco rettangolare avente n° 1 piano fuori terra (piani totali blocco rettangolare: interrato, terra e primo) a cui si interseca a circa metà lunghezza dello stesso, un secondo blocco quadrangolare a forma di torre di totale 10 piani.

Si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione mediante una scala condominiale e/o un ascensore collocato al piano terra.

Fatte le opportune precisazioni, si specifica che l'immobile identificato con i dati catastali indicati, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati grafici di cui all'accesso agli atti (Allegato n° 5), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, veniva costruito nel 1989 ed ultimato nel 1990 con rilascio di Concessione Edilizia n° 228 del 01/09/1988 e variante n° 317/90. Per opere difformi dalla concessione originaria, in data 07/05/1993 veniva rilasciata la Concessione in Sanatoria n° 81/93 e successiva Abitabilità nel 1994 (Permesso di Abitabilità e di uso n° 5142 nel 14/12/1994).

La struttura portante dell'edificio è costituita da una piastra che si svolge su piano terra, primo, piano interrato e copertura, e da una torre che partendo dal piano di copertura della piastra, si eleva con undici solai, copertura compresa.

La struttura è completamente realizzata in cemento armato in opera.

La tipologia costruttiva può così riassumersi:

- plinti di fondazione su pali;
- pilastri, setti e muri di sostegno di dimensione variabile;
- travi di dimensioni variabile a "spessore" e "tradizionali";
- solai tipo "Bisap" e blocchi di laterizio dello spessore di 20 cm + 4 per la parte residenziale e di 24 cm + 4 per la parte non residenziale.

Gli elementi controventanti principali sono le pareti dell'ascensore, nonché i pilastri in collaborazione con le travi ed i setti della torre.

Lungo il perimetro di ciascun piano, i pannelli a chiusura dei vani tra i pilastri venivano realizzati in muratura a cassetto e paramento esterno costituito da mattoni a faccia a vista con interposto strato di isolamento termico costituito da una lastra di polistirolo. Gli angoli del corpo della torre sono in muratura in clinker.

La pavimentazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in ceramica mentre quella delle parti comuni è in perlato coreno. Le pareti dell'androne in corrispondenza dell'ingresso principale al piano terra del fabbricato (civico n° 18 di via San Carlo da Sezze), sono rivestite in legno.

Il portone di ingresso dell'u.i.u. è tamburato e ad una partita, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, colore grigio metallico.

L'impianto di distribuzione idrica è realizzato con sistema a contatore.

L'impianto elettrico è quello probabilmente realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato.



L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo ed eseguito con unità di trattamento aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata, la **** OMISSIS **** s.r.l., una società che si occupa della compravendita immobiliare. Si specifica che al momento del sopralluogo nessuno era presente all'interno della struttura, ad esclusione della persona delegata in tale occasione al servizio di portierato.

Lo scrivente, come da protocollo, inviava mezzo pec all'Agenzia delle Entrate, una richiesta utile al reperimento di eventuali contratti di locazione dell'immobile esecutato. L'Agenzia delle Entrate comunicava allo scrivente che per il subalterno n° 177 non c'erano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990 al 28/11/2002	**** Omissis **** CON SEDE IN ROMA" Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Falcone	08/06/1990	7914	2328
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	11/06/1990	10515	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****- Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto Amministrativo (Decreto di Trasferimento)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	28/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	20/06/2007		11632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/06/2007 al 05/10/2011	**** Omissis **** con Sede in ROMA (RM) Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parenti Enrico	19/06/2007	91659	22729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	30/06/2007	25712	12555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2011	##**** OMISSIS **** SRL## Sede in LATINA (LT)- Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ##**** Omissis ****##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Bocca	05/10/2011	23210	16248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI Latina	13/10/2011		16406
		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.

Non si segnalano atti successivi alla data del pignoramento.

Si allega alla presente copia delle note di trascrizioni riferite ai titoli di proprietà, oltre alla copia dell'atto notarile immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (Atto notaio Falcone del 1990)- (Allegati numeri 11 e 7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA il 26/02/2008
Reg. gen. 5458 - Reg. part. 964
Quota: 1/1
Importo: € 7.200.000,00
A favore di BANCA ANTONVENETA SPA
Contro DUCKS UNO S.R.L
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: CALISSONI GIORGIO MARIO
Data: 14/02/2008
N° repertorio: 8702
N° raccolta: 2626
Note: Risulta a margine della presente ipoteca: - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 451 Registro generale n. 2359 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 452 Registro generale n. 2360 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PALESTRINA il 12/07/2011
Reg. gen. 17204 - Reg. part. 2940
Quota: 1/1
Importo: € 3.350.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro DUCKS UNO S.R.L
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.675.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: BOCCA LOREDINA
Data: 27/06/2011
N° repertorio: 22931
N° raccolta: 16042
Note: Si specifica che in data 01/12/2020 in forza di un atto di scissione la società AMCO (ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) è subentrata in pieno diritto alla BMPS. L'AMCO ha poi conferito a doValue spa con scrittura privata autenticata in data 08/02/2021, ampia procura per la gestione dei propri crediti e sofferenze (mandataria di AMCO spa).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 22/07/2016
Reg. gen. 15676 - Reg. part. 2622
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di MINIO MARIA LUISA
Contro **** OMISSIS **** SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.609,49
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 26/04/2016



N° repertorio: 6785

Note: SI ISCRIVE IPOTECA IN VIRTU' DEL D.I. N. 9565/2016 - REP. N. 6785/2016, EMESSO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO IL 13.4.2016 E PUBBLICATO IL 26.04.2016 NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' **** OMISSIS **** S R.L., IN PERSONA DEL L.R.P.T., P.IVA **** Omissis ****, IN FAVORE DELLA ISTANTE SIG.RA MINIO MARIA LUISA PER L'IMPORTO DI EURO 20.000,00 COS OTTENUTO: SORTE D.I. = EURO 9.909,49; SPESE LIQ. D.I

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 09/02/2017

Reg. gen. 3276 - Reg. part. 382

Quota: 1/1

Importo: € 201.237,50

A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Contro **** OMISSIS **** SRL

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.618,75

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 07/02/2017

N° repertorio: 2118

N° raccolta: 5717

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Iscritto a ROMA il 01/03/2019

Reg. gen. 4814 - Reg. part. 739

Quota: 1/1

Importo: € 91.935,30

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro **** OMISSIS **** s.r.l.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.967,65

Data: 28/02/2019

N° repertorio: 3844

N° raccolta: 5719

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 08/10/2021

Reg. gen. 25191 - Reg. part. 19035

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro **** OMISSIS **** s.r.l.

Note: GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI MEGLIO SPECIFICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE ED ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 484.691,64 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, DOVALUE S.P.A. CON SEDE IN VERONA AL VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7.



Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di Somma**

Iscritto a Formia il 28/01/2010

Reg. gen. 2359 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro DUCKS UNO S.R.L

Formalità a carico della procedura

Note: L'IMPORTO DELL'APERTURA DI CREDITO NASCENTE DA ATTO PER NOTAR CALISSONI GIORGIO MARIO DEL 14 FEBBRAIO 2008 REP. N. 8702 ISCRITTO IN LATINA IL 26/2/2008 AL N. 964 REG. PART A SEGUITO DEL RIMBORSO DI EURO 87200,00 (OTTANTASETTEMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) E' STATA RIDOTTA DA E. 3.373,600, 00 A EURO 3.286.400,00 E L'IPOTECA E' STATA RIDOTTA DA EURO 6.747.200,00 AD EURO 6.572.800,00

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Formia il 28/01/2010

Reg. gen. 2360 - Reg. part. 452

Quota: 1/1

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro DUCKS UNO S.R.L

Formalità a carico della procedura

Note: A SEGUITO DELLA RIDUZIONE DELLA SOMMA AD EURO 3.286.400,00 E DELL'IPOTECA AD EURO 6.572.800,00 E' STATO LIBERATO L'IMMOBILE IN CATASTO DI LATINA AL FOGLIO 168 PART 34 SUB 228 (particella estranea a quella oggetto di esecuzione).

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a PALESTRINA il 27/07/2011

Reg. gen. 21281 - Reg. part. 3235

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro DUCKS UNO S.R.L

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a PALESTRINA il 25/08/2011

Reg. gen. 21282 - Reg. part. 3236

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro DUCKS UNO S.R.L

Formalità a carico della procedura

Note: LE PARTI CONTRAENTI, RICHIAMANDOSI ALLA ESPRESSA RISERVA CONTENUTA NEL CONTRATTO DI MUTUO NELL'ATTO CHE QUI SI ANNOTA CITATO, ED IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DAL 6 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U. 385/93 HANNO CONVENUTO CHE IL MUTUO SUDDETTO NONCHE' L'IPOTECA DI GARANZIA DEL MEDESIMO VENGANO RIPARTITI NELLE INFRASCITTE QUOTE AFFERENTI OGNUNA AI SINGOLI IMMOBILI DESCRITTI NEL PROSPETTO CHE, TROVASI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO IN ANNOTAMENTO SOTTO LETTERA "B". TALE DIVISIONE VIENE EFFETTUATA, FERMA RESTANDO A CARICO DI CIASCUN IMMOBILE L'EFFICACIA DELL'IPOTECA PER QUANTO RIGUARDA LE PARTI IN CONDOMINIO ED IN USO COMUNE. ART.6) A MARGINE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN GARANZIA PRESSO LE COMPETENTI AGENZIE DEL TERRITORIO: DI LATINA IN DATA 12 LUGLIO 2011 AL N. 17204/2940; DOVRA' ESSERE PRESO ANNOTAMENTO DELLA SUDDIVISIONE DEL MUTUO CON PIENO ESONERO DEI CONSERVATORI DI DETTI UFFICI DA OGNI LORO PERSONALE RESPONSABILITA' IN MERITO. LA DIVISIONE E' CONSENTITA SENZA CHE CON ESSA SI SIA INTESO APPORTARE NOVAZIONE ALCUNA ALLE OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL CONTRATTO DI MUTUO E DAL PRESENTE ATTO.



Oneri di cancellazione

Gli Oneri di cancellazione sono a carico della procedura.

Si allega alla presente l'elenco note e tutte le Iscrizioni relative alle ipoteche sopra specificate (Allegato n° 15). Si specifica che l'Annotazione del 28/01/2010 all'Iscrizione dell'Ipoteca del 2008, non riguarda il bene oggetto di esecuzione.

Si precisa inoltre che in data 01/12/2020 in forza di un atto di scissione la società AMCO (ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) è subentrata in pieno diritto alla BMPS. L'AMCO ha poi conferito a doValue spa con scrittura privata autenticata in data 08/02/2021, ampia procura per la gestione dei propri crediti e sofferenze (mandataria di AMCO spa).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo studio accurato della documentazione urbanistica relativa l'immobile veniva effettuato:

- dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina
- dalla rilevazione dello stesso nel sistema Web Gis della Provincia di Latina,
- dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Dalle analisi effettuate, risultava che l'immobile è collocato nel comprensorio R/7 sub comprensorio n° 12 della zona R ("zone costruite" di ridimensionamento viario ed edilizio) del P.R.G. di Latina.

Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi. È possibile procedere a operazioni di completamento e/o ristrutturazione di queste zone solo attraverso piani particolareggiati esecutivi (all'interno dei quali sono previste norme apposite di volumetria e/o edificabilità); mediante tali interventi si potrà procedere alla ristrutturazione, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute in apposite tabelle.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis **** e poi volturata alla società **** Omissis **** srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis **** srl Concessione in Variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93).

Le difformità oggetto della sanatoria riguardavano una rielaborazione del progetto presentato al fine di un più esatto conteggio delle superfici destinate a parcheggio in corrispondenza del piano interrato dell'edificio.



In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia venne realizzato in struttura in cemento armato.

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni per lo più coerente al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) ed alla successiva planimetria catastale (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per due tramezzi ubicati nella parte est dell'unità immobiliare urbana.

È possibile sanare la differente distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione di apposita pratica a firma di un tecnico abilitato che preveda:

- la presentazione di una CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria, per opere già eseguite;
- il nuovo accatastamento dell'unità immobiliare per l'allineamento della attuale planimetria, mediante la redazione di un nuovo Do.C.Fa (documento catasto fabbricati) da depositare all'Agenzia del Territorio (catasto).

I costi necessari alla presentazione di tali pratiche prevedono quindi:

- il pagamento del compenso professionale di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica così come elencata in precedenza. Veniva considerato un costo di 1.600,00 euro comprensivo di redazione di nuovo Do.C.Fa al catasto fabbricati;
- il pagamento dell'ammenda per opere eseguite in difformità del titolo abilitativo pari a € 1.000,00;
- il pagamento dei diritti di segreteria che per il comune di Latina si concretizza nella somma di euro 150,00;
- il pagamento delle spese di registrazione per il nuovo Do.C.F di euro 50,00;

Il totale delle spese necessaria al rilascio della nuova autorizzazione per opere già eseguite veniva quindi computato nella somma di euro 2.800,00 che andrà decurtata al valore di mercato del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è prodotto, in ottemperanza al quesito del verbale di giuramento, l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato n.16), trasmesso alla Regione Lazio in data 09/04/2023 al n° 5901123000804562. L'immobile risulta essere di classe energetica "G" – EP gl,nren 200.24 anno.

Nel fascicolo della pratica, non veniva reperita nessuna certificazione relativa all'impianto elettrico e termoidraulico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.632,69

Relativamente l'esistenza di vincoli e oneri condominiali si specifica che lo scrivente inviava apposita comunicazione all'amministratore del condominio allo scopo di reperire informazioni sulla presenza di eventuali insoluti a carico della società esecutata.

L'amministratore in data 20/03/2023 inviava allo scrivente una apposita mail contenete in allegato la documentazione riferita al debito della **** Omissis **** srl per l'unità immobiliare di proprietà corrispondente al subalterno 177 della particella 113 Foglio 138.

Di seguito si riporta quanto ricevuto dall'amministratore (in versione privacy rispetto alle altre proprietà) unitamente alla documentazione allegata alla mail (Allegato n° 17)

Si segnala che la proprietà della società esecutata e riferita al sub. 177 oggetto della perizia è la n° 6.

Ordinario € -67,95
straordinario ascensore € 4.264,01
fondo cassa antenne € 436,63
totale dovuto € 4.632,69

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per maggior chiarezza circa i titoli di proprietà lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di provenienza del 1990, l'ente **** OMISSIS ****, (**** OMISSIS ***** OMISSIS ****) diveniva proprietario di tutto l'edificio denominato "Centro Commerciale di Quartiere", costituito da un corpo di fabbrica basso composto da piano interrato, piano terra e primo, con sovrastante corpo di fabbrica a torre costituito da ulteriori dieci piani. Le copie dell'atto visionato si allegano alla presente (allegato n°7).



TITOLARITÀ

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

- **** OMISSIS **** s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Via San Carlo Da Sezze n° 18
04100 - Latina (LT)

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

- **** OMISSIS **** s.r.l. (Proprietà 1/1)

Così come richiesto nei quesiti del Magistrato, lo scrivente provvedeva ad effettuare la visura camerale della società esecutata che si allega alla presente (allegato n° 8).

Si precisa che l'immobile è attualmente locato alla società **** Omissis **** srls con regolare contratto di affitto (v. capitolo stato di occupazione).

CONFINI

Il fabbricato su cui è posto l'immobile classato in Catasto come bene ad uso ufficio (categoria catastale A/10), è ubicato su un'area di sedime di complessivi 8.637 mq (particella 113 del foglio 138) che confina con Via San Carlo da Sezze, Piazzale Carturan, Viale Armellini, e proprietà di terzi soggetti.

L'unità immobiliare oggetto di perizia situata al piano primo e catastalmente individuata al subalterno 176 del mappale 113, confina:

- a sud, in parte con il subalterno 177 (anch'esso di proprietà della **** Omissis **** srl ed oggetto di esecuzione)
ed in parte con la zona condominiale di accesso (scala condominiale e ascensori);
- a nord ed est con proprietà di terzi soggetti;
- a ovest, in parte con i corridoi condominiali di accesso (subalterni 172 e 173) e in parte con il sub 175 di proprietà di terzi soggetti.

L'accesso allo stesso avviene mediante un portone di ingresso situato al piano terra del fabbricato e corrispondente al civico 18 di Via San Carlo da Sezze. Dal piano terra, si accede all'unità immobiliare urbana mediante una scala condominiale interna e/o ascensore condominiale (dei n° 2 ascensori indicati sulla planimetria catastale, al momento del sopralluogo solo uno di essi era funzionante) che immettono su un corridoio di natura condominiale (particelle n° 172 e 173 del mappale 113). Alla fine del suddetto corridoio è collocato l'accesso all'ufficio oggetto della presente perizia.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	276,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale configurazione dell'unità immobiliare è quella di un centro di formazione e servizi nell'ambito della comunicazione e della formazione. Il centro, denominato "**** Omissis ****" è attualmente formato da:

- n° 2 aule adibite a "informazione",
- n° 1 aula adibita a corsi di informatica,
- n° 2 uffici,
- n° 1 stanza adibita a direzione;
- un'ampia stanza adibita a servizi di segreteria,
- n° 3 locali tecnici,
- n° 3 servizi igienici preceduti da antibagno;
- n° 1 servizio igienico per disabili;
- ampi spazi adibiti a corridoio e disimpegni vari.

L'attuale configurazione planimetrica della superficie complessiva di 335 mq circa, comprende una parte adibita a corridoio e disimpegno, realizzata sulla confinante particella n° 175, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento.

Ai fini della stima dell'immobile quindi, nella consistenza indicata (mq 290,00 di superficie lorda), veniva conteggiata esclusivamente la parte dell'immobile relativa al subalterno oggetto di esecuzione e indicato altresì nella relativa planimetria catastale. La superficie in eccedenza invece, veniva computata nelle spese di ripristino dell'immobile (decurtate al valore finale di stima del bene). Si precisa inoltre che anche la distribuzione degli spazi interni relativa alla particella n° 176 era difforme sia rispetto al titolo abilitativo che all'ultima planimetria catastale protocollata.

Si allega alla presente restituzione grafica del rilievo metrico effettuato attraverso l'ausilio di metro e laser ottico con l'evidenziazione delle specificate difformità urbanistiche e catastali riscontrate in sede di sopralluogo (allegato n° 23).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1990 al 08/06/1990	**** Omissis ****CON SEDE IN ROMA proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria C1
Dal 08/06/1990 al 29/11/1990	**** Omissis **** CON SEDE IN ROMA -	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92



	proprietà 1/1	Categoria C1
Dal 29/11/1990 al 28/11/2002	**** Omissis **** CON SEDE IN ROMA - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria D8
Dal 28/11/2002 al 05/11/2004	**** Omissis ****Sede in ROMA (RM) - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 92 Categoria D8
Dal 05/11/2004 al 19/06/2007	**** Omissis **** Sede in ROMA (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 176 Categoria A10, Cons. 13,5 Rendita € 3.974,14 Piano 1
Dal 19/06/2007 al 05/10/2011	**** Omissis ****Sede in ROMA (RM) - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 176 Categoria A10, Cons. 13,5 Rendita € 3.974,14 Piano 1
Dal 05/10/2011 al 09/11/2005	##**** OMISSIS **** SRL## Sede in LATINA (LT)- proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 176 Categoria A10, Cons. 13,5 Rendita € 3.974,14 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/03/2023	##**** OMISSIS **** SRL## Sede in LATINA (LT)- proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 113, Sub. 176 Categoria A10, Cons. 13,5 Rendita € 3.974,14 Piano 1

Il titolare dei dati catastale corrisponde a quello attualmente reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	138	113	176		A10		13,5	299 mq	3974,14 €	1	

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	
138	113				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 27/07/2022, lo scrivente riscontrava delle difformità dello stato attuale con l'ultima planimetria catastale depositata (prot. LT 0217191 del 05/11/2004).

Le difformità riguardavano:

- la diversa distribuzione degli spazi interni;
- la realizzazione di un corridoio sulla proprietà di terzi soggetti (particella n° 175);
- la chiusura del vano relativo all'androne della scala condominiale (antincendio) a servizio di un vano tecnico dell'ufficio.

Si precisa che la particella indicata nel pignoramento ed identificata con i dati catastali riportati, si riferisce all'immobile prima del suddetto ampliamento: la planimetria catastale presente in atti quindi risulta essere quella identificata nel pignoramento in quanto come già specificato, tale ampliamento avveniva senza alcuna autorizzazione da parte del comune competente.

Si riporta l'allegato grafico relativo la planimetria dell'ufficio opportunamente quotata (Allegato n° 19) nonché le differenze rispetto alla suddetta distribuzione degli spazi interni rilevate in occasione del sopralluogo (Allegato n° 23).

Si allegano le visure catastali storiche relative al sub 176 e all'Ente Urbano alla particella 113 del foglio 138 del Comune di Latina (allegati n° 24 e 13) nonché il relativo estratto di mappa (allegato n° 14).

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli relativi al titolo abilitativo, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento non corrisponde al reale.

La zona relativa al corridoio ubicato nella parte nord-ovest dell'unità immobiliare urbana (circa 44 mq), veniva realizzata sulla confinante particella n° 175 non oggetto di pignoramento e non di proprietà della società esecutata.

Inoltre il vano condominiale relativo all'androne del vano scala antincendio (circa 8 mq) situato sempre nella parte nord-ovest dell'immobile, era occupato da un vano tecnico ad uso dell'ufficio.

Tali difformità, venivano conteggiate dallo scrivente come costi da sostenere per la rimessa in pristino dell'immobile all'ultimo stato legittimato e decurtati al valore finale di stima dell'immobile oggetto di esecuzione.

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile è stato recentemente oggetto nell'anno 2020 di una importante ristrutturazione che ha interessato soprattutto l'impianto di condizionamento/aereazione e l'impianto elettrico.

Tale ristrutturazione si rendeva probabilmente necessaria in quanto l'immobile è sprovvisto di infissi esterni apribili (ad eccezione di un unico vano) e pertanto gli ambienti si presentavano non ventilati naturalmente. Veniva utilizzato un impianto di ventilazione meccanica a tutt'aria esterna, privo di ricircolo dotato sia di immissione che di estrazione. L'aria viene prelevata da due unità ventilanti a recupero di calore nella portata complessiva di 2600 mc/h e distribuita negli ambienti mediante un sistema di canalizzazioni in lamiera zincata. Gli ambienti attualmente, sono quindi condizionati (in estate e inverno) da un impianto ad espansione diretta costituito da una unità esterna collocata sulla copertura che alimenta n° 10 unità interne del tipo " a cassetta" e 4 vie per installazione a controsoffitto.

Anche l'impianto elettrico dell'ufficio era oggetto di manutenzione e ammodernamento.

Lo stato conservativo delle finiture interne (anch'esse oggetto di recente ristrutturazione) si presentava in buone condizioni.

Non venivano riscontrati fenomeni di umidità né di condensa.

La pavimentazione interna e le piastrelle di rivestimento del bagno sono costituite da piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in buono stato di conservazione, realizzati in legno tamburato.

Si precisa che gli infissi esterni (realizzati in alluminio), sono presenti solo in corrispondenza di un vano, il resto delle stanze risulta privo di aperture esterne e quindi di illuminazione naturale.

Le tramezzature interne sono caratterizzate dalla presenza di pareti in cartongesso con moduli vetrati, messi in opera probabilmente per sopperire alla mancanza di infissi esterni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un edificio denominato al suo impianto "Centro Commerciale di quartiere". Il corpo di fabbrica è costituito da un blocco rettangolare avente n° 1 piano fuori terra (3 piani totali nel blocco rettangolare: interrato, terra e primo) a cui si interseca a circa metà dello stesso, un secondo blocco quadrangolare a forma di torre di totale 10 piani.

Si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione mediante una scala condominiale e/o un ascensore collocato al piano terra che immette su due corridoi consecutivi (particelle n° 172 e 173) di natura condominiale (Beni comuni non censibili - BCNC).

Come già specificato, si precisa che l'immobile veniva ampliato senza la richiesta di alcun titolo abilitativo presso il comune di Latina. Tale ampliamento comportava lo sconfinamento di proprietà sulla confinante particella n° 175 di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di esecuzione.

Si precisa che la particella indicata nel pignoramento ed identificata con i dati catastali riportati, si riferisce all'immobile prima del suddetto ampliamento: la planimetria catastale presente in atti quindi risulta essere quella identificata nel pignoramento in quanto come già specificato, tale ampliamento avveniva senza alcuna autorizzazione da parte del comune competente.

Anche una porzione dell'androne della scala condominiale situato nella parte nord-ovest dell'unità immobiliare urbana e di proprietà comune, è attualmente occupato da un vano tecnico a servizio dell'ufficio oggetto di esecuzione. Si precisa che la suddetta scala (probabilmente quella di emergenza) risulta attualmente traslata rispetto alla planimetria catastale d'impianto e non può più essere utilizzabile dalla proprietà del limitrofo



subalterno n° 175 (appartenente a terzi soggetti e non oggetto del pignoramento - v. allegato n° 23).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati grafici di cui all'accesso agli atti (Allegato n° 5), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, veniva costruito nel 1989 ed ultimato nel 1990 con rilascio di Concessione Edilizia n° 228 del 01/09/1988 e variante n° 317/90. Per opere difformi dalla concessione originaria, in data 07/05/1993 veniva rilasciata la Concessione in Sanatoria n° 81/93 e successiva Abitabilità nel 1994 (Permesso di Abitabilità e di uso n° 5142 nel 14/12/1994).

La struttura portante dell'edificio è costituita da una piastra che si svolge su piano terra, primo, piano interrato e copertura, e da una torre che partendo dal piano di copertura della piastra, si eleva con undici solai, copertura compresa.

La struttura è completamente realizzata in cemento armato in opera.

La tipologia può così riassumersi:

- plinti di fondazione su pali;
- pilastri, setti e muri di sostegno di dimensione variabile;
- travi di dimensioni variabile a "spessore" e "tradizionali";
- solai tipo "Bisap" e blocchi di laterizio dello spessore di 20 cm + 4 per la parte residenziale e di 24 cm + 4 per la parte non residenziale. Gli elementi controventanti principali sono le pareti dell'ascensore, nonché i pilastri in collaborazione con le travi ed i setti della torre.

Lungo il perimetro di ciascun piano, i pannelli a chiusura dei vani tra i pilastri venivano realizzati in muratura a cassetto e paramento esterno costituito da mattoni a faccia a vista con interposto strato di isolamento termico costituito da una lastra di polistirolo. Gli angoli del corpo della torre sono in muratura in clinker.

La pavimentazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in ceramica mentre quella delle parti comuni (androne condominiale) è in perlato coreno. Le pareti dell'androne in corrispondenza dell'ingresso principale al piano terra del fabbricato (civico n° 18 di via San Carlo da Sezze), sono rivestite in legno.

L'ingresso all'ufficio avviene mediante una porta vetrata situata su un corridoio di natura condominiale identificato ai subalterni n° 172 e 173 (BCNC).

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'impianto di distribuzione idrica è realizzato con sistema a contatore.

L'impianto elettrico veniva realizzato ex novo nel 2017 ed ha una potenza massima di 25.00 Kw. È presente anche la dichiarazione di conformità dello stesso. (Allegato n° 25).

L'impianto di climatizzazione è un impianto di ventilazione meccanica a tutt'aria esterna, privo di ricircolo dotato sia di immissione che di estrazione. L'aria viene prelevata da due unità ventilanti a recupero di calore nella portata complessiva di 2600 mc/h e distribuita negli ambienti mediante un sistema di canalizzazioni in lamiera zincata. È presente la dichiarazione di conformità dello stesso, installato nel 2020 (Allegato n° 26).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società **** Omissis **** srls, in forza di regolare contratto di affitto stipulato in data 16.01.2018 con durata di 6 anni, rinnovati in ulteriori 6 anni salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno 6 mesi comunicato mezzo lettera raccomandata.

Il canone di locazione annuo è stabilito in € 18.000,00 più Iva.

Si specifica che al momento del sopralluogo l'immobile era effettivamente occupato dalla società locataria, la quale agevolava il sopralluogo dello scrivente rendendo disponibile l'immobile per tutta la durata del sopralluogo.

Si allega alla presente il contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate (allegato n° 27).

Si specifica che l'Agenzia delle Entrate inviava mezzo pec allo scrivente la copia del contratto che si allega, ma che la stessa era priva di data e numero di protocollo relativo la registrazione.

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta essere locato, è necessario verificare che il canone di locazione in essere, risultante dalla documentazione esaminata, sia coerente con il mercato immobiliare delle locazioni per lo specifico segmento immobiliare, per l'ambito territoriale di appartenenza e con riferimento all'epoca della stima.

A tal fine venivano elaborati i canoni rilevati dal mercato delle locazioni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il canone di affitto di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di canoni componenti (canoni marginali), ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile apprezzata dal mercato.

Avendo già effettuato il presente calcolo nella determinazione del valore venale del bene (v. capitolo stima immobile) e avendo applicato allo stesso dei coefficienti relativi al suo deprezzamento reale, si è proceduto con la formula indiretta per il calcolo del valore locativo dell'immobile.

Secondo questo procedimento, lo stesso è determinato dalla formula:

$$R = V \times r$$

dove:

R = valore locativo dell'immobile

V = valore venale o di mercato del bene (determinato nel relativo capitolo di stima)

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato (determinato anch'esso nel capitolo relativo alla stima del bene).

$$R = € 416.718,00 \times 0,05 = € 20.825,90 \text{ euro/all'anno}$$

$$\text{canone mensile} = € 20.825,90 / 12 = € / \text{mensili } 1.736,30$$

A parere dello scrivente quindi, il canone locativo attuale (€/mensili 1.500,00) risulta leggermente inferiore a quello reale considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990 al 28/11/2002	##**** Omissis ***** OMISSIS ****## CON SEDE IN ROMA" Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Falcone	08/06/1990	7914	2328
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	11/06/1990	10515	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2002 al 19/06/2007	**** Omissis **** con sede a Roma - Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto Amministrativo (Decreto di Trasferimento)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	28/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	20/06/2007		11632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 05/10/2011	**** Omissis **** con Sede in ROMA (RM) Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parenti Enrico	19/06/2007	91659	22729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	30/06/2007	25712	12555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2011	##**** OMISSIS **** SRL## Sede in LATINA (LT)- Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Bocca	05/10/2011	23210	16248
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI Latina	13/10/2011		16406
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.

Non si segnalano atti successivi alla data del pignoramento.

Si allega alla presente copia delle note di trascrizione riferite ai titoli di proprietà, oltre alla copia dell'atto notarile immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (Atto notaio Falcone del 1990)- Allegati numeri 11 e 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a ROMA il 26/02/2008
 Reg. gen. 5458 - Reg. part. 964
 Quota: 1/1
 Importo: € 7.200.000,00
 A favore di BANCA ANTONVENETA SPA
 Contro DUCKS UNO S.R.L
 Capitale: € 3.600.000,00
 Percentuale interessi: 5,85 %
 Rogante: CALISSONI GIORGIO MARIO
 Data: 14/02/2008
 N° repertorio: 8702
 N° raccolta: 2626
 Note: Risulta a margine della presente ipoteca: - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 451 Registro generale n. 2359 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 452 Registro generale n. 2360 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a PALESTRINA il 12/07/2011
 Reg. gen. 17204 - Reg. part. 2940
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.350.000,00
 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
 Contro DUCKS UNO S.R.L
 Capitale: € 1.675.000,00
 Percentuale interessi: 6,20 %
 Rogante: BOCCA LOREDINA
 Data: 27/06/2011
 N° repertorio: 22931
 N° raccolta: 16042
 Note: Si specifica che in data 01/12/2020 in forza di un atto di scissione la società AMCO (ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) è subentrata in pieno diritto alla BMPS. L'AMCO ha poi conferito a doValue spa con scrittura privata autenticata in data 08/02/2021, ampia procura per la gestione dei propri crediti e sofferenze (mandataria di AMCO spa).
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ROMA il 22/07/2016
 Reg. gen. 15676 - Reg. part. 2622
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.000,00
 A favore di MINIO MARIA LUISA
 Contro **** OMISSIS **** SRL
 Capitale: € 10.609,49
 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
 Data: 26/04/2016
 N° repertorio: 6785
 Note: SI ISCRIVE IPOTECA IN VIRTU' DEL D.I. N. 9565/2016 - REP. N. 6785/2016, EMESSO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO IL 13.4.2016 E PUBBLICATO IL 26.04.2016 NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' **** OMISSIS **** S R.L., IN PERSONA DEL L.R.P.T., P.IVA **** Omissis ****, IN FAVORE DELLA ISTANTE SIG.RA MINIO MARIA LUISA PER L'IMPORTO DI EURO 20.000,00 COS OTTENUTO: SORTE D.I. = EURO 9.909,49; SPESE LIQ. D.I

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LATINA il 08/10/2021
 Reg. gen. 25191 - Reg. part. 19035
 Quota: 1/1
 A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
 Contro **** OMISSIS **** s.r.l.
 Note: GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI MEGLIO SPECIFICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE ED ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 484.691,64 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, DOVALUE S.P.A. CON SEDE IN VERONA AL VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7.



Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Formia il 28/01/2010

Reg. gen. 2360 - Reg. part. 452

Quota: 1/1

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro DUCKS UNO S.R.L

Note: A SEGUITO DELLA RIDUZIONE DELLA SOMMA AD EURO 3.286.400,00 E DELL'IPOTECA AD EURO 6.572.800,00 E' STATO LIBERATO L'IMMOBILE IN CATASTO DI LATINA AL FOGLIO 168 PART 34 SUB 228 (particella estranea a quella oggetto di esecuzione).

- **Riduzione di Somma**

Iscritto a Formia il 28/01/2010

Reg. gen. 2359 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro DUCKS UNO S.R.L

Note: L'IMPORTO DELL'APERTURA DI CREDITO NASCENTE DA ATTO PER NOTAR CALISSONI GIORGIO MARIO DEL 14 FEBBRAIO 2008 REP. N. 8702 ISCRITTO IN LATINA IL 26/2/2008 AL N. 964 REG. PART A SEGUITO DEL RIMBORSO DI EURO 87200,00 (OTTANTASETTEMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) E' STATA RIDOTTA DA E. 3.373,600, 00 A EURO 3.286.400,00 E L'IPOTECA E' STATA RIDOTTA DA EURO 6.747.200,00 AD EURO 6.572.800,00

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a PALESTRINA il 27/07/2011

Reg. gen. 21281 - Reg. part. 3235

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro DUCKS UNO S.R.L

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a PALESTRINA il 25/08/2011

Reg. gen. 21282 - Reg. part. 3236

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro DUCKS UNO S.R.L

Note: LE PARTI CONTRAENTI, RICHIAMANDOSI ALLA ESPRESSA RISERVA CONTENUTA NEL CONTRATTO DI MUTUO NELL'ATTO CHE QUI SI ANNOTA CITATO, ED IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DAL 6 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U. 385/93 HANNO CONVENUTO CHE IL MUTUO SUDDETTO NONCHE' L'IPOTECA DI GARANZIA DEL MEDESIMO VENGANO RIPARTITI NELLE INFRASCITTE QUOTE AFFERENTI OGNUNA AI SINGOLI IMMOBILI DESCRITTI NEL PROSPETTO CHE, TROVASI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO IN ANNOTAMENTO SOTTO LETTERA "B". TALE DIVISIONE VIENE EFFETTUATA, FERMA RESTANDO A CARICO DI CIASCUN IMMOBILE L'EFFICACIA DELL'IPOTECA PER QUANTO RIGUARDA LE PARTI IN CONDOMINIO ED IN USO COMUNE. ART.6) A MARGINE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN GARANZIA PRESSO LE COMPETENTI AGENZIE DEL TERRITORIO: DI LATINA IN DATA 12 LUGLIO 2011 AL N. 17204/2940; DOVRA' ESSERE PRESO ANNOTAMENTO DELLA SUDDIVISIONE DEL MUTUO CON PIENO ESONERO DEI CONSERVATORI DI DETTI UFFICI DA OGNI LORO PERSONALE RESPONSABILITA' IN MERITO. LA DIVISIONE E' CONSENTITA SENZA CHE CON ESSA SI SIA INTESO APPORTARE NOVAZIONE ALCUNA ALLE OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL CONTRATTO DI MUTUO E DAL PRESENTE ATTO.



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione resteranno a carico della procedura.

Si allega alla presente l'elenco delle iscrizioni relative alle ipoteche sopra specificate (Allegato n° 15).
Si specifica che l'Annotazione del 28/01/2010 all'Iscrizione dell'Ipoteca del 2008, non riguarda il bene oggetto di esecuzione.

Si precisa inoltre che in data 01/12/2020 in forza di un atto di scissione la società AMCO (ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) è subentrata in pieno diritto alla BMPS.
L'AMCO ha poi conferito a doValue spa con scrittura privata autenticata in data 08/02/2021, ampia procura per la gestione dei propri crediti e sofferenze (mandataria di AMCO spa).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo studio accurato della documentazione urbanistica relativa l'immobile veniva effettuato:

- mediante l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina
- dalla rilevazione dello stesso nel sistema Web Gis della Provincia di Latina,
- dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale,

LA documentazione reperita permetteva allo scrivente di rilevare che l'immobile è collocato nel comprensorio R/7 sub comprensorio n° 12 della zona R ("zone costruite" di ridimensionamento viario ed edilizio) del P.R.G. di Latina.

Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi.

È possibile procedere alle operazioni di completamento e/o ristrutturazione di queste zone solo attraverso piani particolareggiati esecutivi (all'interno dei quali sono previste norme apposite di volumetria e/o edificabilità); mediante tali interventi si potrà procedere alla ristrutturazione, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute in apposite tabelle.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis ****e poi volturata alla società **** Omissis ****srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis ****srl Concessione in Variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93).



Le difformità oggetto della sanatoria riguardavano una rielaborazione del progetto presentato al fine di un più esatto conteggio delle superfici destinate a parcheggio in corrispondenza del piano interrato dell'edificio.

In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio.

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) ed alla conseguente planimetria catastale (protocollata in data 05/11/2004 al n° LT 0217191).

Inoltre come già specificato, la parte dell'immobile relativa al corridoio e alla zona disimpegni collocata a nord-ovest dell'ingresso, veniva realizzata sconfinando sulla vicina particella n° 175 di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento.

Lo sconfinamento, eseguito senza la presentazione di alcun titolo edilizio, riguarda la superficie di circa 44 mq, occupata da un corridoio controsoffittato entro cui venivano realizzate le canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione installato ex novo nel 2020.

In aggiunta, l'androne della scala condominiale di emergenza collocata sempre in corrispondenza del blocco nord-ovest dell'immobile, è occupato dal vano tecnico dell'ufficio e anche in quest'ultimo vano sono presenti alcune parti dell'impianto di climatizzazione citato.

Non è possibile sanare le difformità riscontrate in quanto occupano una superficie che non è di proprietà della società esecutata. Risulta altresì improbabile risalire all'epoca degli abusi, in quanto lo scrivente non reperiva alcuna documentazione utile in tal senso, sia presso il Comune di Latina che presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

L'ultima planimetria catastale depositata infatti, risale al 2004 e riguarda la suddivisione del precedente subalterno n° 92 in quattro unità con destinazione a uffici (si allega Do.C.Fa reperito presso l'Agenzia del Territorio - Allegato n° 28).

Ai fini della stima del bene quindi, lo scrivente esaminava dettagliatamente i costi necessari al ripristino dello status quo ante legittimato dall'ultimo titolo abilitativo e coincidente sia con l'identificazione catastale del bene che con l'ultima planimetria catastale depositata nel 2004.

I costi venivano determinati mediante la redazione di computo metrico estimativo redatto mediante il Prezzario della Regione Lazio del 2022, che prevedeva:

- la demolizione della parte di muratura realizzata sulla proprietà di terzi soggetti;
- la demolizione delle tramezzature interne difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo;
- il tamponamento delle aperture in corrispondenza del confine con la particella 175 di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento;
- la ricostituzione delle tramezzature interne conformemente alla distribuzione degli spazi interni della planimetria legittimata dal relativo titolo;
- la demolizione del controsoffitto realizzato sul corridoio della particella 175;
- la rimozione delle parti di impianto e delle unità associate comprensive delle canalizzazioni passanti a soffitto in corrispondenza della parte di corridoio realizzato sulla particella non oggetto di pignoramento in quanto proprietà di terzi soggetti, comprensiva di tutti gli accessori utilizzati per la sua installazione e funzionamento.

Il materiale verrà accantonato all'interno dell'unità immobiliare in attesa di ripristino dell'impianto termico mediante una nuova progettazione per adeguamento alla nuova distribuzione degli spazi interni (planimetria catastale prot. LT 0217191 del 05/11/2004 riferita al sub.176).

Lo scrivente esaminava altresì i costi correlati alle lavorazioni di rimessa in pristino che prevedevano:

- la redazione della pratica amministrativa a firma di un tecnico abilitato comprensiva altresì di direzione lavori (€ stimati 2.000,00);
- il pagamento dei relativi diritti di segreteria presso il comune di Latina (€ 150,00).

Il totale delle spese necessarie al ripristino dello status quo ante (quello legittimato dal titolo edilizio) veniva quindi computato in euro 14.568,00 per le opere edili e di € 2.150,00 per la pratica amministrativa, per un



totale pari alla somma di € 16.718,00 che andrà decurtata al valore di mercato del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è prodotto, in ottemperanza al quesito del verbale di giuramento, l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato n.29), trasmesso alla Regione Lazio in data 09/04/2023 al n°5901123000804563. L'immobile risulta essere di classe energetica "C" – EP gl,nren 186.14 anno.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termico risalgono rispettivamente all'anno 2017 e 2020 e venivano allegate alla presente (Allegati n° 25 e 26).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.463,30

Relativamente l'esistenza di vincoli e oneri condominiali si specifica che lo scrivente inviava apposita comunicazione all'amministratore di condominio allo scopo di reperire informazioni sulla presenza di eventuali insoluti a carico della società esecutata.

L'amministratore in data 20/03/2023 inviava allo scrivente una apposita mail contenete in allegato la documentazione riferita al debito della **** Omissis **** srl per il fabbricato di proprietà corrispondente al subalterno 176 della particella 113 Foglio 138.

Di seguito si riporta quanto ricevuto dall'amministratore (in versione privacy rispetto alle altre proprietà) unitamente alla documentazione allegata alla mail (Allegato n° 17)

Si segnala che la proprietà della società **** Omissis **** srl e riferita al sub. 176 è la n° 60.



ordinario € 918,68
straordinario ascensore € 7.195,85
straordinario tecnico € 803,06
fondo cassa antenne € 545,79
totale dovuto € 9.463,30

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due separati lotti così costituiti:

- LOTTO 1: - BENE N° 1 - UFFICIO IN VIA SAN CARLO DA SEZZE 18, PIANO 1 INTERNO 4 (SUBALTERNO 177)
- LOTTO 2: - BENE N° 2 - UFFICIO IN VIA SAN CARLO DA SEZZE 18, PIANO 1 INTERNO 3 (SUBALTERNO 176)

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1
L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale. L'intero fabbricato veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis **** e voi volturata alla società **** Omissis **** srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis **** srl Concessione in variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova concessione in sanatoria (n° 81/93). In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto di esecuzione venne realizzato in struttura in cemento armato. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni per lo più coerente al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) ed alla successiva planimetria catastale (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per due tramezzi ubicati nella parte est dell'unità immobiliare urbana. Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è collocato in zona R7 del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Latina, comprensorio n° 12 del P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo). La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 177, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 138, Part. 113, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 347.685,75
Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata ad ufficio, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione,



finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Latina e alla planimetria catastale regolarmente protocollata. Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "normale" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in discreto stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Latina e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata, di immobili di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento. Inoltre si specifica che in riferimento ai valori del Borsino Immobiliare e Omi, venivano considerati in valori medi in quanto si prendeva in considerazione lo stato di conservazione dell'ufficio (discrete).

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate.

Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 1.550,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 1.465,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 1.620,83 €/mq (Analisi mercato Immobiliare zonale)

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 18), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 1.545,27

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile (225 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 1.545,27 * mq 225,00 = € 347.685,75

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1	225,00 mq	1.545,27 €/mq	€ 347.685,75	100,00%	€ 347.685,75
				Valore di stima:	€ 347.685,75



Valore di stima: € 347.685,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese dovute alla sanatoria della attuale diversa distribuzione degli spazi interni	2800,00	€
Coefficiente di riduzione dovuto alla mancata luminosità degli ambienti (tabellare)	17384,29	€

Valore finale di stima: € 327.501,46

1. Al valore di mercato determinato nello specifico capitolo, venivano decurtate le spese necessarie alla sanatoria delle difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, dettagliatamente descritte nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica. Tali spese erano computate in € totali 2.800,00.

2. Considerata l'assenza di luminosità degli ambienti interni (fatta eccezione per n° 2 vani) veniva applicata una decurtazione del 5% (tabellare) al valore di mercato precedentemente calcolato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1
L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo interno n° 3 e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale che conduce in un corridoio di natura condominiale. Dal corridoio è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis **** e poi volturata alla società **** Omissis **** srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis **** srl concessione in variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93). In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato venne realizzato in struttura in cemento armato. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta delle difformità urbanistiche-catastali sia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) sia alla ultima planimetria catastale protocollata (in data 05/11/2004 al n° LT 0217191). Più nello specifico, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in sede di sopralluogo veniva rilevato che l'ufficio era stato oggetto di lavori di ampliamento, realizzati sulla confinante particella n° 175, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. Inoltre si rilevava una difformità in corrispondenza della scala antincendio del condominio (posta all'estremo opposto della scala condominiale di accesso) in quanto la stessa risultava "traslata" rispetto alla planimetria all'impianto ed allo stato attuale non più agibile, in quanto l'androne della scala stessa era occupato dal vano tecnico dell'ufficio oggetto di esecuzione. Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è collocato in



zona R7 del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Latina, comprensorio n° 12 del P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo). La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 176, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 138, Part. 113, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 545.084,00

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata ad ufficio, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Latina e alla planimetria catastale regolarmente protocollata.

Si precisa che l'immobile veniva valutato nelle condizioni attuali ma che al valore di mercato così determinato, venivano successivamente applicate delle decurtazioni in relazione a molteplici aspetti:

- il bene era locato ad una società terza con contratto rinnovato fino a gennaio del 2030;
- la recente ristrutturazione effettuata sul bene che comprendeva altresì la diversa distribuzione degli spazi interni, era avvenuta senza la presentazione di alcun titolo urbanistico/edilizio;
- lo stato attuale post lavori di ristrutturazione, non poteva essere legittimato da nessuna pratica in sanatoria in quanto l'ufficio veniva ampliato sconfinando sulla vicina particella di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento (la n° 175);
- l'impianto di aereazione e condizionamento realizzato recentemente (anno 2020), veniva in parte realizzato sulla proprietà di terzi soggetti e parte dello stesso era allocato altresì in corrispondenza di un vano tecnico che secondo quanto riscontrato nella documentazione presa in esame, è di proprietà condominiale. Ai fini della stima quindi, lo scrivente esaminava le spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi e quindi al momentaneo smontaggio dell'impianto nella parte non di proprietà della **** Omissis **** srl e quindi non oggetto di pignoramento.

Lo stesso, dovrà poi essere riprogettato (obbligatoriamente, visto che l'immobile è privo di infissi esterni, fatta eccezione per una sola stanza) in modo che tutte le canalizzazioni e/o macchine necessarie vengano installate all'interno della proprietà oggetto di esecuzione;

- la mancata illuminazione naturale degli ambienti.

Fatte le opportune precisazioni, meglio specificate nel paragrafo relativo alle decurtazioni, visto lo stato conservativo attuale bene oggetto di stima, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "buono" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in "buono" stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Latina e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata, di immobili di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento. Inoltre si specifica che in riferimento ai valori del Borsino Immobiliare e degli OMI, veniva considerato il valore massimo dello stato di conservazione "normale" in quanto si prendeva in considerazione lo stato di conservazione dell'ufficio (buono).

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate.



Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 1.800,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 1.720,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 2.118,75 €/mq (Analisi mercato Immobiliare zonale)

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 30), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 1.879,60

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile (290 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 1.879,60 * mq 290,00 = € 545.084,00

In relazione al titolo di proprietà già in atti lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1	290,00 mq	1.879,60 €/mq	€ 545.084,00	100,00%	€ 545.084,00
				Valore di stima:	€ 545.084,00

Valore di stima: € 545.084,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione relativa alla minusvalenza derivata dal contratto di locazione	57140,00	€
Spese di ripristino come da computo metrico estimativo	16718,00	€
Diminuzione relativa alla mancata luminosità	27254,00	€
Diminuzione del valore in seguito alla mancata aereazione meccanica degli ambienti (post smontaggio attuale impianto)	27254,00	€

Valore finale di stima: € 416.718,00

1. Poiché l'immobile oggetto di stima risulta essere locato, è necessario apporre una decurtazione al valore in relazione alla non disponibilità (immediata) del possesso del bene.

A tal fine il valore di mercato finale dell'immobile veniva corretto in funzione dell'eventuale minus/plusvalenza derivante dal confronto fra il canone annuo effettivo (quello relativo al contratto di locazione) e quello ordinario (quello attuale di mercato per beni simili).

Il calcolo della minus/plusvalenza veniva effettuato capitalizzando, con un opportuno tasso di capitalizzazione, per la durata residua del contratto di locazione in essere, la differenza tra i due canoni:

$$\Delta = (C_E - C_0) \times (q^m - 1) / r q^m$$

Dove i termini indicati assumono i seguenti significati:



Δ = minus/plusvalenza

C_E = canone annuo effettivo

C_O = canone annuo ordinario (scelto in relazione ai valori medi Omi e del Borsino Immobiliare considerati per la determinazione del Valore di Mercato)

$q = (1+r)$ fattore di attualizzazione

r = tasso di capitalizzazione (Tasso prudenzialmente ottenuto dal rapporto matematico fra il canone annuo ordinario ed il valore di mercato calcolati negli MCA senza ulteriori considerazioni economiche aggiuntive)

m = durata residua del contratto di locazione

Canone annuo effettivo = $C_E = € 18.000,00$

Canone annuo ordinario = $C_O = € 27.874,80$

$r = € 28.874,80 / 545.084,00 = 0,05 = 5\%$

$q = (1+0,05) = 1,05$

$m = 7$ anni

$\Delta = (C_E - C_O) \times (q^m - 1) / r q^m$

= € $[(18.000,00 - 27.874,00) \times (1,05^7 - 1)] / 0,05 \times 1,05^7 = € - 57.139,28$ arrotondate a - € 57.140,00

2. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo non potevano essere sanate mediante una pratica in sanatoria in quanto risultava che allo stato attuale, parte dell'immobile occupava una porzione di proprietà appartenente a terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. Lo scrivente quindi calcolava nel dettagliato computo metrico il ripristino dello stato dei luoghi facendo riferimento all'ultima planimetria depositata in catasto (risalente al 2004) e coincidente con l'ultimo titolo edilizio presentato. Ai fini del ripristino, veniva conteggiato lo smontaggio della sola parte dell'impianto di condizionamento attuale in corrispondenza del corridoio e del vano tecnico (non di proprietà della società esecutata). Questo in previsione di un rimontaggio e riuso di macchine e canalizzazioni nelle parti dell'immobile di proprietà della società esecutata (considerata anche l'assenza di infissi esterni e quindi di ventilazione naturale degli ambienti) e per limitare gli importanti costi di smaltimento dell'impianto stesso. I costi venivano calcolati secondo il Prezzario della Regione Lazio del 2022 e conferivano una somma dei lavori pari a € 14.568,31. A tale somma andava poi aggiunto il compenso del professionista per la redazione della pratica di rimessa in pristino e per la direzione dei lavori da eseguire, nonché le spese dei diritti di segreteria, per un totale pari a € 16.718,00.

Si allega alla presente il Computo metrico estimativo relativo al ripristino dello stato legittimato (Allegato n. 31).

3. In seguito alla mancata luminosità degli ambienti (per assenza di infissi esterni ad eccezione di un vano), veniva applicato al valore di mercato un coefficiente di riduzione del valore di mercato pari al 5% (valori tabellari).

4. Lo smontaggio dell'impianto di aereazione/condizionamento, renderà di fatto l'immobile privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione meccanica. In seguito a tale mancanza veniva applicato al valore di mercato un ulteriore coefficiente di riduzione pari al 5% (impianto assente).

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.

Fondi, li 11/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vacca Miriam



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo metrico ufficio sub. 177
- ✓ N° 2 Foto - Rilievo fotografico ufficio sub. 177
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del 2004 relativa al sub. 177
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale oo.pp.1
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Documentazione accesso atti Comune di Latina
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione ipocatastale: elenco note immobili sub. 177
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato camerale società eseguita
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di provenienza Notaio Falcone del 1990
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato camerale società eseguita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo metrico con difformità urbanistiche/catastali sub. 177
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 113 del Foglio 138
- ✓ N° 11 Altri allegati - Note di trascrizione Atti di provenienza
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale storica subalterno 177
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica Ente Urbano particella 113 del foglio 138
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Estratto di mappa
- ✓ N° 15 Altri allegati - Note iscrizioni Ipoteche
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ape ufficio sub. 177
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione amministratore di condominio
- ✓ N° 18 Altri allegati - Scheda determinazione valore di mercato sub. 177
- ✓ N° 19 Altri allegati - Rilievo metrico ufficio sub. 176
- ✓ N° 20 Foto - Rilievo fotografico ufficio sub. 176
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del 2004 relativa al sub. 176
- ✓ N° 22 Altri allegati - Documentazione ipocatastale: elenco note immobili sub. 176
- ✓ N° 23 Altri allegati - Rilievo metrico con difformità urbanistiche/catastali sub. 176
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura catastale storica subalterno 176
- ✓ N° 25 Altri allegati - Di.Co. Impianto elettrico sub. 176
- ✓ N° 26 Altri allegati - Di.Co. Impianto termico sub. 176
- ✓ N° 27 Altri allegati - Copia contratto di locazione sub. 176



- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Copia Do.C.Fa. relativa alla particella 92 (soppressa)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Ape ufficio sub. 176
- ✓ N° 30 Altri allegati - Scheda determinazione valore di mercato sub. 177
- ✓ N° 31 Altri allegati - Computo metrico estimativo ripristino status quo ante (stato legittimato dal titolo edilizio) ufficio sub. 176



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1

L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale. L'intero fabbricato veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis ****e voi volturata alla società **** Omissis ****srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis ****srl Concessione in Variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93). In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto di esecuzione venne realizzato in struttura in cemento armato. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni per lo più coerente al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) ed alla successiva planimetria catastale (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per due tramezzi ubicati nella parte est dell'unità immobiliare urbana. La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 177, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 138, Particella. 113, Qualità Ente Urbano.

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

Destinazione urbanistica: dalle analisi effettuate, risulta che l'immobile è collocato nel comprensorio R/7 sub comprensorio n° 12 della zona R ("zone costruite" di ridimensionamento viario ed edilizio) del P.R.G. di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi. È possibile procedere a operazioni di completamento e/o ristrutturazione di queste zone solo attraverso piani particolareggiati esecutivi (all'interno dei quali sono previste norme apposite di volumetria e/o edificabilità); mediante tali interventi si potrà procedere alla ristrutturazione, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute in apposite tabelle.

Prezzo base d'asta: € 327.501,46

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1

L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo interno n° 3 e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale che conduce in un corridoio di natura condominiale. Dal corridoio è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis ****e voi volturata alla società **** Omissis ****srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis ****srl Concessione in variante n° 317/90, ma



vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93). In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato venne realizzato in struttura in cemento armato. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta delle difformità urbanistiche-catastali sia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) sia alla ultima planimetria catastale protocollata (in data 05/11/2004 al n° LT 0217191). Più nello specifico, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in sede di sopralluogo veniva rilevato che l'ufficio era stato oggetto di lavori di ampliamento, realizzati sulla confinante particella n° 175, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. Inoltre si rilevava una difformità in corrispondenza della scala antincendio del condominio (posta all'estremo opposto della scala condominiale di accesso) in quanto la stessa risultava "traslata" rispetto alla planimetria all'impianto ed allo stato attuale non più agibile, in quanto l'androne della scala stessa era occupato dal vano tecnico dell'ufficio oggetto di esecuzione.

La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 176, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg.138, Part. 113, Qualità Ente Urbano.

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

Destinazione urbanistica: l'immobile è collocato nel comprensorio R/7 sub comprensorio n° 12 della zona R ("zone costruite" di ridimensionamento viario ed edilizio) del P.R.G. di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi. È possibile procedere alle operazioni di completamento e/o ristrutturazione di queste zone solo attraverso piani particolareggiati esecutivi (all'interno dei quali sono previste norme apposite di volumetria e/o edificabilità); mediante tali interventi si potrà procedere alla ristrutturazione, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute in apposite tabelle.

Prezzo base d'asta: € 416.718,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 327.501,46

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 177, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 138, Part. 113, Qualità Ente Urbano	Superficie	225,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni. Non venivano riscontrati fenomeni di umidità né di condensa. La pavimentazione interna e le piastrelle di rivestimento del bagno sono costituite da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni ed interni sono in sufficiente stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio e legno tamburato. Si precisa che gli infissi esterni (le finestre), sono presenti solo in corrispondenza di due vani, il resto delle stanze risulta privo di aperture esterne e quindi di illuminazione naturale. Le tramezzature interne sono caratterizzate dalla presenza di pareti in cartongesso con moduli vetrati, messi in opera probabilmente per sopperire alla mancanza di infissi esterni. Per quanto concerne la dotazione degli impianti, l'immobile è provvisto di: - impianto elettrico; - impianto idraulico (fornitura di acqua calda sanitaria attraverso l'installazione di bollitore elettrico); - impianto di condizionamento formato da split situati in corrispondenza di ciascun vano.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale. L'intero fabbricato veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis **** e poi volturata alla società **** Omissis **** srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis **** srl Concessione in variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova concessione in sanatoria (n° 81/93). In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto di esecuzione venne realizzato in struttura in cemento armato. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni per lo più coerente al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) ed alla successiva planimetria catastale (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per due tramezzi ubicati nella parte est dell'unità immobiliare urbana. Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è collocato in zona R7 del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Latina, comprensorio n° 12 del P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo). La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla società esecutata, la **** OMISSIS **** s.r.l., una società che si occupa della compravendita di immobiliare.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 416.718,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Carlo da Sezze n° 18, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 113, Sub. 176, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 138, Part. 113, Qualità Ente Urbano	Superficie	290,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato recentemente oggetto nell'anno 2020 di una importante ristrutturazione che ha interessato soprattutto l'impianto di condizionamento/aereazione e l'impianto elettrico. Tale ristrutturazione si rendeva probabilmente necessaria in quanto l'immobile è sprovvisto di infissi esterni apribili (ad eccezione di un unico vano) e pertanto gli ambienti si presentavano non ventilati naturalmente. Veniva utilizzato un impianto di ventilazione meccanica a tutt'aria esterna, privo di ricircolo dotato sia di immissione che di estrazione. L'aria viene prelevata da due unità ventilanti a recupero di calore nella portata complessiva di 2600 mc/h e distribuita negli ambienti mediante un sistema di canalizzazioni in lamiera zincata. Gli ambienti sono quindi condizionati (in estate e inverno) da un impianto ad espansione diretta costituito da una unità esterna collocata sulla copertura che alimenta n° 10 unità interne del tipo " a cassetta" e 4 vie per installazione a controsoffitto. Anche l'impianto elettrico dell'ufficio era oggetto di manutenzione e ammodernamento. Lo stato conservativo delle finiture interne (anch'esse oggetto di recente ristrutturazione) si presentava in buone condizioni. Non venivano riscontrati fenomeni di umidità né di condensa. La pavimentazione interna e le piastrelle di rivestimento del bagno sono costituite da piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in buono stato di conservazione, realizzati in legno tamburato. Si precisa che gli infissi esterni (realizzati in alluminio), sono presenti solo in corrispondenza di un vano, il resto delle stanze risulta privo di aperture esterne e quindi di illuminazione naturale. Le tramezzature interne sono caratterizzate dalla presenza di pareti in cartongesso con moduli vetrati, messi in opera probabilmente per sopperire alla mancanza di infissi esterni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata a circa 800 ml dal centro urbano della città (piazza del Popolo) all'interno di un edificio ad uso misto. L'intero edificio è costituito da una struttura rettangolare formata da piano seminterrato, terra e primo e da una torre collocata nel mezzo del rettangolo, in corrispondenza della copertura del piano primo che si eleva fino a 10 piani. Si accede all'edificio mediante unico ingresso, collocato su Via San Carlo da Sezze n° 18. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata al piano primo interno n° 3 e si accede alla stessa mediante scala condominiale e/o ascensore condominiale che conduce in un corridoio di natura condominiale. Dal corridoio è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile veniva realizzato con Concessione edilizia n° 228 del 01/09/1988 rilasciata alla società **** Omissis ****e poi volturata alla società **** Omissis ****srl in data 21/09/1989 al n° 37057. In data 09/11/1990 veniva rilasciata alla stessa **** Omissis ****srl concessione in variante n° 317/90, ma vista la presenza di opere difformi in data 07/05/1993 veniva rilasciata una nuova Concessione in Sanatoria (n° 81/93). In data 14/12/1994 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità e di uso al n° 5142 per l'intero edificio. Il fabbricato venne realizzato in struttura in cemento armato. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta delle difformità urbanistiche-catastali sia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 81/93) sia alla ultima planimetria catastale protocollata (in data 05/11/2004 al n° LT 0217191). Più nello specifico, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in sede di sopralluogo veniva rilevato che l'ufficio era stato oggetto di lavori di ampliamento, realizzati sulla confinante particella n° 175, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. Inoltre si rilevava una difformità in corrispondenza della scala antincendio del condominio (posta all'estremo opposto della scala condominiale di accesso) in quanto la stessa risultava "traslata" rispetto alla planimetria all'impianto ed allo stato attuale non più agibile, in quanto l'androne della scala stessa era occupato dal vano tecnico dell'ufficio oggetto di esecuzione. Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è collocato in zona R7 del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Latina, comprensorio n° 12 del P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo). La particolare vicinanza del bene al centro della città, garantisce la presenza di servizi quali bar, pub, supermercati, uffici bancari e negozi di abbigliamento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla società **** Omissis **** srls, in forza di regolare contratto di affitto stipulato in data 16.01.2018 con durata di 6 anni, rinnovati in ulteriori 6 anni salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno 6 mesi comunicato mezzo lettera raccomandata. Il canone di locazione annuo è stabilito in € 18.000,00 più Iva.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN CARLO DA SEZZE N° 18, INTERNO 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ROMA il 26/02/2008
Reg. gen. 5458 - Reg. part. 964
Quota: 1/1
Importo: € 7.200.000,00
A favore di BANCA ANTONVENETA SPA
Contro DUCKS UNO S.R.L
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: CALISSONI GIORGIO MARIO
Data: 14/02/2008
N° repertorio: 8702
N° raccolta: 2626
Note: Risulta a margine della presente ipoteca: - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 451 Registro generale n. 2359 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 452 Registro generale n. 2360 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PALESTRINA il 12/07/2011
Reg. gen. 17204 - Reg. part. 2940
Quota: 1/1
Importo: € 3.350.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro DUCKS UNO S.R.L
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.675.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: BOCCA LOREDINA
Data: 27/06/2011
N° repertorio: 22931
N° raccolta: 16042
Note: Si specifica che in data 01/12/2020 in forza di un atto di scissione la società AMCO (ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) è subentrata in pieno diritto alla BMPS. L'AMCO ha poi conferito a doValue spa con scrittura privata autenticata in data 08/02/2021, ampia procura per la gestione dei propri crediti e sofferenze (mandataria di AMCO spa).
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Iscritto a ROMA il 01/03/2019
Reg. gen. 4814 - Reg. part. 739
Quota: 1/1
Importo: € 91.935,30



A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro **** OMISSIS **** s.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.967,65
Data: 28/02/2019
N° repertorio: 3844
N° raccolta: 5719

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 08/10/2021
Reg. gen. 25191 - Reg. part. 19035
Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro **** OMISSIS **** s.r.l.

Note: GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI MEGLIO SPECIFICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE ED ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 484.691,64 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, DOVALUE S.P.A. CON SEDE IN VERONA AL VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7.

- **Riduzione di Somma**

Iscritto a Formia il 28/01/2010
Reg. gen. 2359 - Reg. part. 451
Quota: 1/1

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA
Contro DUCKS UNO S.R.L

Formalità a carico della procedura

Note: L'IMPORTO DELL'APERTURA DI CREDITO NASCENTE DA ATTO PER NOTAR CALISSONI GIORGIO MARIO DEL 14 FEBBRAIO 2008 REP. N. 8702 ISCRITTO IN LATINA IL 26/2/2008 AL N. 964 REG. PART A SEGUITO DEL RIMBORSO DI EURO 87200,00 (OTTANTASETTEMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) E' STATA RIDOTTA DA E. 3.373,600, 00 A EURO 3.286.400,00 E L'IPOTECA E' STATA RIDOTTA DA EURO 6.747.200,00 AD EURO 6.572.800,00

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN CARLO DA SEZZE N° 18, INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ROMA il 26/02/2008
Reg. gen. 5458 - Reg. part. 964
Quota: 1/1

Importo: € 7.200.000,00
A favore di BANCA ANTONVENETA SPA
Contro DUCKS UNO S.R.L
Capitale: € 3.600.000,00



Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: CALISSONI GIORGIO MARIO
Data: 14/02/2008
N° repertorio: 8702
N° raccolta: 2626

Note: Risulta a margine della presente ipoteca: - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 451 Registro generale n. 2359 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 452 Registro generale n. 2360 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a PALESTRINA il 12/07/2011

Reg. gen. 17204 - Reg. part. 2940

Quota: 1/1

Importo: € 3.350.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro DUCKS UNO S.R.L

Capitale: € 1.675.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: BOCCA LOREDINA

Data: 27/06/2011

N° repertorio: 22931

N° raccolta: 16042

Note: Si specifica che in data 01/12/2020 in forza di un atto di scissione la società AMCO (ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) è subentrata in pieno diritto alla BMPS. L'AMCO ha poi conferito a doValue spa con scrittura privata autenticata in data 08/02/2021, ampia procura per la gestione dei propri crediti e sofferenze (mandataria di AMCO spa).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 08/10/2021

Reg. gen. 25191 - Reg. part. 19035

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro **** OMISSIS **** s.r.l.

Note: GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI MEGLIO SPECIFICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE ED ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 484.691,64 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, DOVALUE S.P.A. CON SEDE IN VERONA AL VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7.

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di Somma**

Iscritto a Formia il 28/01/2010

Reg. gen. 2359 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro DUCKS UNO S.R.L



Note: L'IMPORTO DELL'APERTURA DI CREDITO NASCENTE DA ATTO PER NOTAR CALISSONI GIORGIO MARIO DEL 14 FEBBRAIO 2008 REP. N. 8702 ISCRITTO IN LATINA IL 26/2/2008 AL N. 964 REG. PART A SEGUITO DEL RIMBORSO DI EURO 87200,00 (OTTANTASETTEMILADUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) E' STATA RIDOTTA DA E. 3.373,600, 00 A EURO 3.286.400,00 E L'IPOTECA E' STATA RIDOTTA DA EURO 6.747.200,00 AD EURO 6.572.800,00

