
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antonnicola Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2016 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14



Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2016 del R.G.E.	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°	20

INCARICO

In data 17/07/2018, il sottoscritto Ing. Antonnicola Bruno, con studio in Via Enrico Toti, 13 - 04100 - Latina (LT), email antonnicola1@virgilio.it, PEC bruno.antonnicola@ingpec.eu, Tel. 0773 694 728, Fax 0773 694 728, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A SEZZE (LT) - VIA GATTUCCIA SNC, PIANO T - 1°

Complesso artigianale ubicato nel Comune di Sezze, località Zoccolanti, in zona altamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi mono - plurifamiliari e piccoli insediamenti artigianali.

Identificato in catasto con la particella 1623 del foglio 36, il compendio è costituito da tre laboratori artigianali contigui comunicanti tra loro con annesse aree di corti pertinenziali il tutto avente una superficie, tra coperto e scoperto, pari a mq. 824 circa.

In realtà le tre unità immobiliari, distinte e separate solo da un punto di vista catastale, sono prive di pareti divisorie longitudinali e presentano una sola parete trasversale con ampia apertura centrale che mette in comunicazione l'intero capannone adibito a sede dell'attività lavorativa della società eseguita.

Il laboratorio identificato con la particella 1623 sub. 5 e 6 (graffati) presenta un piccolo ripostiglio e w.c. al piano terra ed un sovrastante locale adibito ad ufficio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SEZZE (LT) - VIA GATTUCCIA SNC, PIANO T - 1°

Oltre alle tre unità immobiliari facenti parte del primo lotto come innanzi costituito e descritto, risulta pignorato un quarto cespite facente parte di secondo corpo di fabbrica di maggior consistenza - estraneo alla procedura esecutiva - ubicato in posizione attigua e retrostante rispetto al primo.

Detto cespite, identificato e descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, così come negli atti catastali, come garage al piano terra ed abitazione di tipo economico al primo piano, in effetti trattasi di un deposito per attrezzature e materiale vario al piano terra attinente l'attività artigianale della società eseguita, e di uffici aziendali in luogo dell'abitazione al primo piano.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., consistente nella certificazione notarile del 30.03.2016 a firma del Dott. Antonio FUCCILLO, Notaio in Sezze, è completa e copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Il compendio confina, nel suo insieme, per tre lati con altra proprietà _____ ia della Gattuccia salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	500,00 mq	520,00 mq	1,00	520,00 mq	6,00 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il fabbricato ha un'altezza massima di metri 7,50 e un'altezza minima di metri 4,50; l'altezza di metri 6,00 indicata nella scheda della consistenza è riferita a quella media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1983 al 22/02/2005		Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1505 - 1508 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.08.24
Dal 22/02/2005 al 26/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1623, Sub. 4 Categoria C3 Cl.2, Cons. 133 Rendita € 824,26 Piano T Graffato 3
Dal 22/02/2005 al 26/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1623, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 130 Rendita € 805,67 Piano T -1° Graffato 5
Dal 22/02/2005 al 26/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1923, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 211 Rendita € 1.307,67 Piano T Graffato 1
Dal 26/04/2005 al 20/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1623, Sub. 4 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 133 Rendita € 824,26 Piano T Graffato 3
Dal 26/04/2005 al 20/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1623, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 211 Rendita € 1.307,67 Piano T Graffato 1
Dal 26/04/2005 al 20/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1623, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 130 Rendita € 805,67 Piano T -1° Graffato 5



L'attuale titolare catastale corrisponde a quello 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
	36	1623	2		C3	2	211		1307,67	T	1 (corte)
	36	1623	4		C3	2	133		824,26	T	3 (corte)
	36	1623	6		C3	2	130		805,67	T - 1°	5 (corte)

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

In realtà le tre unità immobiliari (sub 2 - 4 e 6) sono prive di pareti divisorie longitudinali e presentano una sola parete trasversale con ampia apertura centrale che mette in comunicazione l'intero capannone adibito a sede dell'attività lavorativa della società esecutata.

Nel laboratorio identificato con la particella 1623 sub. 5 e 6 (graffati) è presente il solo ufficio soppalcato (primo piano) mentre l'ufficio al piano terra è stato rimosso.

L'altezza interna degli ambienti riportata nelle schede di accatastamento in metri 4,50 è errata in quanto le altezze medie misurate in loco sono di metri 4,90 circa per le porzioni con destinazione "laboratorio" e di metri 6,70 circa per i retrostanti ambienti destinati a "magazzini".

Infine una porzione del sub. 2 identificata come tettoia, in effetti rappresenta un volume ben delimitato da pareti in calcestruzzo armato e vetri con serranda avvolgibile per l'accesso.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione alla destinazione d'uso in atto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante il sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura del capannone:

- struttura portante: putrelle HE in acciaio;
- copertura: a falda con copertura con pannelli sandwich e lamiera gregata catramata ancorati alla sottostante orditura metallica;



- tamponatura: in blocchetti di cemento a faccia vista privi di intonaco e tinteggiatura;
- pavimenti: in battuto di cemento del tipo industriale;
- infissi esterni: ampie finestre a nastro;
- porte: del tipo scorrevoli e ad ante in ferro e vetro.
- impianti: elettrico, idrico, fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo il compendio immobiliare risultava occupato in forza di contratto di locazione fissata in anni sei a decorrere dall'1.01.2012, registrato a Latina il 31.03.2014 al n. 3196, oggetto di proroga sino al 31.12.2024 registrata a Latina in data 08.02.2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1983 al 22/02/2005		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Raffaele RANUCCI notaio in Sezze	22/04/1983	232	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	09/05/1983		5954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2005 al 26/04/2005		Immobile costruito direttamente su terreno acquistato in data 22.04.1983			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2005 al 20/03/2019		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio FUCILLO notaio in	26/04/2005	12673	5339



00903530590	Latina			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Latina	27/04/2005	12508	6504
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro di Latina	27/04/2005	3269	

Si precisa che quanto alienato è stato edificato in proprio da dante causa
dell'esecutato, su terreno acquistato in data 22.04.1983 da tale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/04/2005
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3211
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di
Contro .
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 12/10/2015
Reg. gen. 000 - Reg. part. 3023
Quota: 1/1
Importo: € 288.917,60
A favore di
Contro
Note: Detta ipoteca, iscritta anche contro

grava, tra l'altro, sui

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 17/02/2016
Reg. gen. 000 - Reg. part. 2279
Quota: 1/1
A favore di
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in esame è compreso, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, in zona "D" sottozona D2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del complesso artigianale è stata eseguita dal dante causa in assenza di titoli abilitativi e che in ottemperanza alle disposizioni di cui alle leggi n. 47/85 e n. 326/2003 al fine di sanare tale abuso in data 10.10.2004 ha avanzato al Comune di Sezze tre distinte istanze di condono edilizio recanti i protocolli n. 27300, 27301 e 27302 per le quali risultano pagati le oblazioni, gli oneri concessori e le addizionale regionale come autoliquidate dal richiedente. Ad oggi non risulta essere stata rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'Ufficio Tecnico non ha istruito le predette istanze. Chiaramente il rilascio del predetto titolo concessorio resta subordinato alla fedeltà delle domande di condono inoltrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., consistente nella certificazione notarile del 30.03.2016 a firma del Dott. Antonio FUCCILLO, Notaio in Sezze, è completa e copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

-



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

•

CONFINI

L'immobile confina con altra unità stessa ditta identificata con il sub. 6, per tre lati con area di corte salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	3,55 m	Primo
Garage	86,00 mq	104,00 mq	0,50	52,00 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1987 al 15/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 708, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.663,31 Piano T -1°
Dal 15/05/2007 al 20/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 708, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 140 Rendita € 281,99 Piano T -1°

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello 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
	36	708	6		A3	3	140		281,99	T-1°	

Corrispondenza catastale

Dalla lettura degli atti catastali e dai riscontri avuti in sede di sopralluogo l'Esperto riferisce che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto:

- il piano terra descritto come garage, in effetti è adibito a deposito pertinente il contiguo laboratorio artigianale;
- il primo piano descritto come appartamento, in realtà è sede degli uffici aziendali della società esecutata.

PRECISAZIONI

Si precisa che, a differenza del primo lotto, il cespite in oggetto non ha accesso diretto dalla via pubblica denominata via Gattuccia e non via Aldo Manuzio come riportato negli atti e inesistente nella toponomastica del Comune di Sezze, ma dall'interno del residuo capannone non pignorato o attraverso una striscia di terreno pavimentato, rappresentato dalla particella 1506 in testa alla società esecutata ma non pignorata, che diparte dalla predetta via pubblica attraverso una cancellata in ferro.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione alla destinazione d'uso in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante il sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura dei cespiti:

- struttura portante: putrelle IPE in acciaio;
- copertura: piana con orditura metallica;
- tamponatura: in blocchetti di cemento intonacati e tinteggiati;
- solaio orizzontale: del tipo industriale realizzato con struttura metallica;
- pavimenti: in battuto di cemento del tipo industriale il piano terra, in gres ceramicato/monocottura il primo piano;
- infissi esterni: ampie finestre a nastro in alluminio anodizzato;
- porte: in alluminio ad ante;
- tramezzi divisorii: in profilato di alluminio e vetri;
- impianti: elettrico, idrico, fognario;



- finiture: controsoffittatura estesa a tutto il primo piano;
- collegamenti: scala di accesso al primo piano realizzata in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di contratto di locazione fissata in anni sei a decorrere dall'1.01.2012, registrato a Latina il 31.03.2014 al n. 3196, oggetto di proroga sino al 31.12.2024 registrata a Latina in data 08.02.2019. Si precisa che nel richiamato contratto (comprendente anche il compendio di cui al lotto n. 1) l'immobile de quo distinto con il sub. 6 è parte del capannone industriale di maggior consistenza descritto come sub. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987 al 27/09/2001		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio FUCILLO, notaio in Sezze	27/07/1999	1791	698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	04/08/1999	16238	9895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2001 al 20/03/2019	c	Atto di modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio FUCILLO, notaio in Sezze	27/09/2001	5251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro di Latina	28/09/2001	2995		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/04/2005
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3211
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di
Contro .
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 12/10/2015
Reg. gen. 000 - Reg. part. 3023
Quota: 1/1
Importo: € 288.917,60
A favore di
Contro :
Note: Detta ipoteca, iscritta anche contro ' , grava, tra l'altro, sui beni pignorati.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 17/02/2016
Reg. gen. 000 - Reg. part. 2279
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in esame è compreso, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, in zona "D" sottozona D2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'immobile pignorato è stata eseguita in assenza di titolo abilitativo in ampliamento al preesistente capannone non oggetto di procedura esecutiva; in ottemperanza alle disposizioni di cui alle leggi n. 47/85 e n. 326/2003 al fine di sanare tale abuso in data 10.10.2004 ha avanzato al Comune di Sezze istanza di condono edilizio recante il protocollo n. 27296, per la quale risulta pagata l'oblazione, gli oneri concessori e l'addizionale regionale come autoliquidata dal richiedente.
Ad oggi non risulta essere stata rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'Ufficio



Tecnico non ha istruito le predette istanze.

Chiaramente il rilascio del predetto titolo concessorio resta subordinato alla fedeltà della domanda di condono inoltrata ove si evidenzia, tra l'altro, l'errato identificativo catastale sub. 5 con l'effettivo sub. 6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°
Complesso artigianale ubicato nel Comune di Sezze, località Zoccolanti, in zona altamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi mono - plurifamiliari e piccoli insediamenti artigianali. Identificato in catasto con la particella 1623 del foglio 36, il compendio è costituito da tre laboratori artigianali contigui comunicanti tra loro con annesse aree di corti pertinenziali il tutto avente una superficie, tra coperto e scoperto, pari a mq. 824 circa. In realtà le tre unità immobiliari, distinte e separate solo da un punto di vista catastale, sono prive di pareti divisorie longitudinali e presentano una sola parete trasversale con ampia apertura centrale che mette in comunicazione l'intero capannone adibito a sede dell'attività lavorativa della società eseguita. Il laboratorio identificato con la particella 1623 sub. 5 e 6 (graffati) presenta un piccolo ripostiglio e w.c. al piano terra ed un sovrastante locale adibito ad ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 2, Categoria C3, Graffato 1 (corte) - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 4, Categoria C3, Graffato 3 (corte) - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 6, Categoria C3, Graffato 5 (corte)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 260.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°	520,00 mq	500,00 €/mq	€ 260.000,00	100,00	€ 260.000,00
				Valore di stima:	€ 260.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°**
 Oltre alle tre unità immobiliari facenti parte del primo lotto come innanzi costituito e descritto, risulta pignorato un quarto cespite facente parte di secondo corpo di fabbrica di maggior consistenza - estraneo alla procedura esecutiva - ubicato in posizione attigua e retrostante rispetto al primo. Detto cespite, identificato e descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, così come negli atti catastali, come garage al piano terra ed abitazione di tipo economico al primo piano, in effetti trattasi di un deposito per attrezzature e materiale vario al piano terra attinente l'attività artigianale della società esecutata, e di uffici aziendali in luogo dell'abitazione al primo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 708, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°	183,00 mq	500,00 €/mq	€ 91.500,00	100,00	€ 91.500,00
				Valore di stima:	€ 91.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a



disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 09/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Antonnicola Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Contratto di locazione
- ✓ N° 2 - Titolo di provenienza lotto n. 1
- ✓ N° 3 - Documentazione catastale lotto n. 1
- ✓ N° 4 - Istanze di condono edilizio lotto n. 1
- ✓ N° 5 - Titolo di provenienza lotto n. 2
- ✓ N° 6 - Documentazione catastale lotto n. 2
- ✓ N° 7 - Istanze di condono edilizio lotto n. 2
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Prova notifica perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°
Complesso artigianale ubicato nel Comune di Sezze, località Zoccolanti, in zona altamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi mono - plurifamiliari e piccoli insediamenti artigianali. Identificato in catasto con la particella 1623 del foglio 36, il compendio è costituito da tre laboratori artigianali contigui comunicanti tra loro con annesso aree di corti pertinenziali il tutto avente una superficie, tra coperto e scoperto, pari a mq. 824 circa. In realtà le tre unità immobiliari, distinte e separate solo da un punto di vista catastale, sono prive di pareti divisorie longitudinali e presentano una sola parete trasversale con ampia apertura centrale che mette in comunicazione l'intero capannone adibito a sede dell'attività lavorativa della società esecutata. Il laboratorio identificato con la particella 1623 sub. 5 e 6 (graffati) presenta un piccolo ripostiglio e w.c. al piano terra ed un sovrastante locale adibito ad ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 2, Categoria C3, Graffato 1 (corte) - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 4, Categoria C3, Graffato 3 (corte) - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 6, Categoria C3, Graffato 5 (corte)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare in esame è compreso, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, in zona "D" sottozona D2.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°
Oltre alle tre unità immobiliari facenti parte del primo lotto come innanzi costituito e descritto, risulta pignorato un quarto cespite facente parte di secondo corpo di fabbrica di maggior consistenza - estraneo alla procedura esecutiva - ubicato in posizione attigua e retrostante rispetto al primo. Detto cespite, identificato e descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, così come negli atti catastali, come garage al piano terra ed abitazione di tipo economico al primo piano, in effetti trattasi di un deposito per attrezzature e materiale vario al piano terra attinente l'attività artigianale della società esecutata, e di uffici aziendali in luogo dell'abitazione al primo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 708, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare in esame è compreso, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, in zona "D" sottozona D2.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 2, Categoria C3, Graffato 1 (corte) - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 4, Categoria C3, Graffato 3 (corte) - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 6, Categoria C3, Graffato 5 (corte)	Superficie	520,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione alla destinazione d'uso in atto.		
Descrizione:	Complesso artigianale ubicato nel Comune di Sezze, località Zoccolanti, in zona altamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi mono - plurifamiliari e piccoli insediamenti artigianali. Identificato in catasto con la particella 1623 del foglio 36, il compendio è costituito da tre laboratori artigianali contigui comunicanti tra loro con annesse aree di corti pertinenziali il tutto avente una superficie, tra coperto e scoperto, pari a mq. 824 circa. In realtà le tre unità immobiliari, distinte e separate solo da un punto di vista catastale, sono prive di pareti divisorie longitudinali e presentano una sola parete trasversale con ampia apertura centrale che mette in comunicazione l'intero capannone adibito a sede dell'attività lavorativa della società esecutata. Il laboratorio identificato con la particella 1623 sub. 5 e 6 (graffati) presenta un piccolo ripostiglio e w.c. al piano terra ed un sovrastante locale adibito ad ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Gattuccia snc, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 708, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione alla destinazione d'uso in essere.		
Descrizione:	Oltre alle tre unità immobiliari facenti parte del primo lotto come innanzi costituito e descritto, risulta pignorato un quarto cespite facente parte di secondo corpo di fabbrica di maggior consistenza - estraneo alla procedura esecutiva - ubicato in posizione attigua e retrostante rispetto al primo. Detto cespite, identificato e descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, così come negli atti catastali, come garage al piano terra ed abitazione di tipo economico al primo piano, in effetti trattasi di un deposito per attrezzature e materiale vario al piano terra attinente l'attività artigianale della società esecutata, e di uffici aziendali in luogo dell'abitazione al primo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA GATTUCCIA SNC, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/04/2005
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3211
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 12/10/2015
Reg. gen. 000 - Reg. part. 3023
Quota: 1/1
Importo: € 288.917,60
A favore di
Contro
Note: Detta ipoteca, iscritta anche contro' , grava, tra l'altro, sui
beni pignorati.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 17/02/2016
Reg. gen. 000 - Reg. part. 2279
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA GATTUCCIA SNC, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/04/2005
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3211
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 12/10/2015
Reg. gen. 000 - Reg. part. 3023
Quota: 1/1
Importo: € 288.917,60



A favore di
Contro .
Note: Detta ipoteca, iscritta anche contro '
beni pignorati.

, grava, tra l'altro, sui

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 17/02/2016
Reg. gen. 000 - Reg. part. 2279
Quota: 1/1
A favore di
Contro

