
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 222/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

n. 10/2021

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21)., edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33)., edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc)., edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni	23

Patti.....	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1.....	43
Lotto 2.....	46
Lotto 3.....	49
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1.....	54
Lotto 2.....	56

Lotto 3	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2020 del R.G.E.....	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 929.437,00	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 92.527,00	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.998,00	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	63
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21)., edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato	63
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33). edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra	64
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc). , edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra	65

INCARICO

In data 24/11/2020, il sottoscritto Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21)., edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33).
edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc).
, edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CORI (LT) - VIA CESARE DE ROSSI (GIÀ VIA SECONDA CHIUSA N. 35-37 IL SUB 29, VIA SECONDA CHIUSA SNC IL SUB 30) E VIA CHIUSA N. 24/A IL SUB 25 (GIÀ VIA PRIMA CHIUSA N. 21)., EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, PIANO TERRA E INTERRATO

Trattasi di un compendio commerciale, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La cessione di fabbricati è regolamentata dal D.P.R. 633/1972 art. 10, comma 1 n. 8 ter così come modificato dall'art.9 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83. Per il compendio de quo, rientrante nella categoria catastale D/7 (immobili strumentali), non essendo la persona giuridica esecutata un'impresa costruttrice, si applica in generale il regime di esenzione I.V.A., al quale il cedente (soggetto esecutato) può derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - VIA CESARE DE ROSSI (GIÀ VIA SECONDA CHIUSA N. 33).
, EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, PIANO TERRA**

Trattasi di un compendio commerciale destinato a negozio, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato (locale commerciale), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La cessione di fabbricati è regolamentata dal D.P.R. 633/1972 art. 10, comma 1 n. 8 ter così come modificato dall'art.9 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83. Per il compendio de quo, rientrante nella categoria catastale D7 (immobili strumentali), non essendo la persona giuridica esecutata un'impresa costruttrice, si applica in generale il regime di esenzione I.V.A., al quale il cedente (soggetto esecutato) può derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORI (LT) - VIA CESARE DE ROSSI (GIÀ VIA SECONDA CHIUSA SNC).
, EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, PIANO TERRA**

Trattasi di un magazzino (già locale caldaia), incluso in un unico fabbricato realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante

generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il subalterno pignorato (locale magazzino, sub 27), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La cessione di fabbricati è regolamentata dal D.P.R. 633/1972 art. 10, comma 1 n. 8 ter così come modificato dall'art.9 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83. Per il compendio de quo, rientrante nella categoria catastale D7 (immobili strumentali), non essendo la persona giuridica esecutata un'impresa costruttrice, si applica in generale il regime di esenzione I.V.A., al quale il cedente (soggetto esecutato) può derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21), edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Trattandosi di una società, si evidenzia che non è ammissibile una società contratta tra coniugi in regime di comunione legale.

CONFINI

Il Compendio pignorato confina con la particella catastale 746 destinata a viabilità pubblica e con l'area non coperta della particella catastale n. 747 foglio 36 Comune di Cori, tutta lastricata e destinata a parcheggio. Il LOTTO 1, che costituisce parte del compendio pignorato, confina con il subalterno catastale 28 a destinazione commerciale, con il subalterno catastale sub 27 a destinazione C/2 e corte di pertinenza sul lato frontale e nel retrospetto del piano terra; il piano interrato, posto sulla proiezione dell'intero piano terra confina con la corte di pertinenza del fabbricato e con le particelle catastali 1071, 770, 787 e 870, con accesso carrabile dal civico n. 24/a di Via Chiusa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (Sub 30)	107,10 mq	126,54 mq	0,38	48,09 mq	3,70 m	S1
Opifici D/7 (Sub 25)	472,20 mq	512,40 mq	0,45	230,58 mq	3,10 m	S1
Opifici D/7 (Sub 25)	942,70 mq	995,25 mq	0,50	497,62 mq	3,70 m	S1
Negozi C/1 (Sub 29)	247,75 mq	279,06 mq	1,00	279,06 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				1055,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,15	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1056,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte comune ai subalterni non è comodamente divisibili in natura.

La superficie netta non residenziale è stata ottenuta come somma delle superfici calpestabili dei singoli locali in cui sono articolati i tre subalterni nell'edificio di più ampia consistenza; quella lorda include le murature perimetrali, le tramezzature, le proiezioni in piano dei pilastri portanti, la superficie di ingombro della scala di ferro e quella del montacarichi (utilizzate per collegare il piano terra con lo scantinato), e la superficie occupata dalla scala rimovibile sull'uscita di emergenza.

La superficie convenzionale è stata calcolata con le regole della legge sulla casa (L. 392/1978, art. 13) e, considerando valide le planimetrie progettuali allegate alle domande per ottenere le destinazioni urbanistiche dichiarate nelle numerose pratiche edilizie, autorizzate per il cambio di destinazione d'uso dei locali, l'incidenza della muratura è stata considerata come derivata da reali misurazioni sul posto (solo dove le misurazioni non sono risultate praticabili le stesse sono state ricavate dagli elaborati di progetto). Sostanzialmente la superficie coperta dalle murature è stata determinata

inferiore, nel totale, al 20% della superficie utile calpestabile.

Per avere un comune riferimento nella superficie convenzionale da stimare, preso a riferimento il parametro per la superficie del negozio C/1, sono stati utilizzati i coefficienti riduttivi per il piano interrato, destinato in parte ad opificio con due altezze utili e parte a magazzino, pertanto:

- a) l'incidenza della superficie convenzionale del negozio C/1 è stata moltiplicata per il coefficiente 1,00;
- b) l'incidenza della superficie convenzionale dell'opificio D/7, altezza utile m 3,10 è stata moltiplicata per il coefficiente 0,45;
- c) l'incidenza della superficie convenzionale dell'opificio D/7, altezza utile m 3,70 è stata moltiplicata per il coefficiente 0,50;
- d) l'incidenza della superficie convenzionale del magazzino C/2 (sub 30), altezza utile m 3,70 è stata moltiplicata per il coefficiente 0,38;
- f) l'incidenza del piazzale con pavimentazione di calcestruzzo sul lato frontale e parzialmente lastricato di gres sul retrospetto, nonché della strada comunale Via Cesare De Rossi e zone a parcheggio, si ritiene concorrano nell'aumentare la superficie convenzionale totale (come precedentemente definita), con il coefficiente moltiplicativo di 0,0015 (0,15%). (cfr. verbali di sopralluogo e planimetrie catastali).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2000 al 28/07/2009	[REDACTED], con sede in Cori (LT), per la piena proprietà fino al 28/07/2009.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 17.910,73 Piano S1 - T. Graffato si
Dal 28/07/2009 al 15/10/2009	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per la piena proprietà fino al 15/10/2009.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 17.910,73 Piano S1 - T. Graffato si
Dal 15/10/2009 al 17/01/2011	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 19 Categoria D7 Rendita € 3.480,00 Piano T Graffato si
Dal 15/10/2009 al 03/02/2015	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 20 Categoria D7 Rendita € 10.285,80 Piano S1 Graffato si
Dal 17/01/2011 al 14/04/2016	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 22 Categoria C1 Cl.5, Cons. 70 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.080,94 Piano T Graffato si
Dal 03/02/2015 al 03/02/2016	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 25 Categoria D7

		Rendita € 9.642,00 Piano S1 Graffato si
Dal 03/02/2015 al 14/04/2016	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 26 Categoria C1 Cl.5, Cons. 323 mq Superficie catastale 358 mq Rendita € 4.987,79 Piano T - S1 Graffato si
Dal 14/04/2016 al 22/02/2021	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 30 Categoria C2 Cl.8, Cons. 109 mq Superficie catastale 121 mq Rendita € 163,25 Piano S1 Graffato si
Dal 14/04/2016 al 22/02/2021	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 29 Categoria C1 Cl.5, Cons. 251 mq Superficie catastale 272 mq Rendita € 3.875,96 Piano T Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali(cfr. All. B1).

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	747	25		D7				9642 €	S1	si
	36	747	29		C1	5	251 mq	272 mq	3875,96 €	T	si
	36	747	30		C2	8	109 mq	121 mq	163,25 €	S1	si

Corrispondenza catastale

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

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la situazione reale verificata sul posto e quella rappresentata nelle planimetrie delle tre unità immobiliari censite con i subalterni 25, 29 e 30 del foglio 36 nel Comune di Cori.

Le modeste divergenze ottenute dal calcolo delle superfici nette calpestabili e di quelle totali che definiscono la superficie convenzionale da stimare non richiedono alcun aggiornamento catastale delle planimetrie.

(cfr. Visure catastali, verbali di sopralluogo, planimetrie catastali, All. A1, A2, A3, B1, B2, C1).

PRECISAZIONI

E' opportuno precisare che le due unità immobiliari del piano interrato, tra loro comunicanti, hanno un accesso/uscita dal civico n. 24/a di Via Chiusa, nonché dalla scala di ferro e dal montacarichi, posizionati nel subalterno 29 (accessibile da Via Cesare De Rossi), che immettono direttamente con il montacarichi nel sub 30 e con la scala nel sub 25. Dal civico n. 24/a di Via Chiusa è direttamente accessibile il sub 25, mentre il sub 30 è accessibile da tale civico n. 24/a solo percorrendo parte della superficie del subalterno 25.

Nei sopralluoghi effettuati sul posto lo scantinato è stato raggiunto utilizzando la scala di ferro, non comodissima soprattutto per il trasporto di oggetti. Il montacarichi non è stato utilizzato per l'assenza di energia elettrica che, oltre a non favorire le meticolose misurazioni sul posto per le zone non illuminate direttamente dalla luce diurna, non ha consentito le azioni di verifica per accertare l'efficienza e la comodità di uso dell'impianto. Nonostante gli accertamenti effettuati presso il Comune di Cori, non è stato possibile verificare la legittimità urbanistica e la regolarità alla normativa vigente per tale impianto di trasporto verticale.

PATTI

Il signor ██████████ amministratore della società esecutrice ██████████ ha dichiarato nei sopralluoghi che gli immobili pignorati non hanno mai concorso alle spese condominiali, che per gli immobili in questione non esiste un condominio autorizzato e deliberato, che le spese relative alle parti comuni sono state sostenute ognuno per le proprietà possedute, che le strade di accesso da Via Chiusa e da Via Cesare De Rossi sono comunali. Il signor ██████████ ha altresì dichiarato che l'uscita di sicurezza del subalterno 25, posta nel retrospetto, lato destro, immette su terreno appartenente ad altro proprietario che ha rilasciato l'autorizzazione all'uso (non registrata), per garantire l'attività di lavori sott'oglio a suo tempo esercitata nel piano interrato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle strutture portanti, dei pavimenti, degli infissi, degli intonaci e delle murature in generale sono buoni per il piano terra, scadenti per il piano interrato. In particolare la pavimentazione di grès dello scantinato è sconnessa, gli intonaci evidenziano efflorescense per presunta umidità o condensa, gli infissi di ferro delle finestrelle poste tra i pilastri che separano l'altezza di mt 3,10 da quella di mt 3,70 sono ossidati e le vetrate sono in parte ricoperte di erbacce e residui di polvere accumulate nel tempo. L'impianto elettrico non è a norma e gli impianti di condizionamento/ventilazione sono disattivati e non offrono alcuna garanzia di utilità futura. Il Montacarichi è fermo e non è stata rintracciata la documentazione che legittima l'efficienza, la scala è ossidata e necessita di manutenzione. I bagni e gli spogliatoi sono stati abbandonati dal non uso, come

le stesse celle frigorifero e i magazzini. Alcuni magazzini e pareti di separazione reparti, nel piano interrato, sono stati realizzati con semplici pareti di alluminio e pannelli), sono da revisionare i servizi igienici, gli spogliatoi e le celle frigorifere. (cfr. documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

Le parti comuni nel compendio sono:

- 1) il suolo sul quale sorge l'edificio di più ampia consistenza che include il compendio pignorato, la recinzione, le fondazioni, le pareti esterne, i cornicioni, il terrazzo di copertura, la porzione a tetto, gli spazi pavimentati del cortile, il tutto - naturalmente - nelle quote di reale utilizzo per le singole proprietà;
- 2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune, come l'impianto idraulico, fognario, elettrico, gas, telefonico e TV presenti nella corte e/o nella palazzina, fino al punto di diramazione con i locali in cui è suddiviso l'edificio;
- 3) costituiscono parti comuni e indivisibili anche l'ingresso pedonale e carrabile con il relativo piazzale frontale, destinati a superficie di accesso ai subalterni dell'edificio, a parcheggio e di manovra dei mezzi meccanici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate, il compendio non è gravato di diritti di usufrutto e demaniali, non esistono locazioni, affitti, canoni, usi civici e, inoltre, l'edificio non presenta caratteristiche d'interesse artistico, archeologico, alberghiero, d'inalienabilità o di indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare pignorato appartiene all'edificio realizzato con struttura portante di c.a. gettato in opera; la struttura in elevazione è poggiata su fondazioni di c.a.; le chiusure verticali sono realizzate con muratura a cassa vuota; le finiture esterne sono state realizzate con intonaco di sabbia e cemento, poi la tinteggiatura.

Gli infissi: 1) nel sub 29 sono di alluminio con specchiature di vetro e grate metalliche, con le due finestre poste all'estremità dell'edificio (nella parete che delimita il sub 29 dal sub 27), chiuse da cartongesso e mobilio da rimuovere, però presenti nei prospetti esterni e dotate di avvolgibili e grate metalliche; 2) nel sub 25 sono del tipo metallico e specchiature di vetro, non protetti da inferriate per le ridotte dimensioni in altezza (circa 45 cm di specchiatura oltre le strutture portanti), poste ad interasse dei pilastri, per garantire luce naturale al piano interrato di altezza utile pari a m 3,70; 3) nel sub 30, utilizzato come magazzino e servizi igienici, punto di arrivo del montacarichi, non ci sono finestre (la luce naturale proveniente dalle finestrelle del sub 25 è limitata).

Le porte di accesso sono: 1) per il sub 29, una del tipo in alluminio e vetro con serranda metallica, l'altra posizionata centralmente sull'ampio portone carrabile, scorrevole e a due ante, su struttura e pannelli metallici; la terza porticina presente sul lato destro frontale della planimetria catastale e nell'elaborato progettuale, risultava nei sopralluoghi chiusa con muratura; 2) per il sub 25 l'unica porta di accesso diretto dall'esterno è quella metallica e scorrevole, che delimita l'ingresso da Via Chiusa, civico n. 24/a; l'altra porta metallica è posizionata all'inizio del vano scala, nel sub 29; per il sub 30 l'unica possibilità di accesso è quella di utilizzare parte del percorso carrabile del sub 25 da via Chiusa n. 24/a, oppure utilizzare la scala metallica che immette nel sub 25; il solo accesso diretto avviene dal montacarichi che collega il sub 29 del piano terra con il sub 30, dotato di porte blindate e

di sicurezza al piano terra e al piano sottostante.

I pavimenti sono realizzati con materiali ceramici di buona qualità per il piano terra, mattonelle di gres (effetto cotto) di ordinaria qualità e parzialmente sconnessi per il piano interrato; solaio piano per i soffitti; intonaci del tipo civile. La copertura dell'intero edificio è parte a terrazzo a parte tetto. La scala tra il piano terra e il seminterrato è metallica; il montacarri a suo tempo installato per la movimentazione dei prodotti confezionati nell'opificio è del tipo oleodinamico con centralina elettrica. L'approvvigionamento idrico è garantito dagli allacci alla rete comunale. Lo smaltimento dei liquami dalle colonne di scarico confluisce nei pozzetti di raccolta con chiusini tipo metallico e, con condotte per acque bianche e nere arrivano alle reti di smaltimento comunale. Gli impianti sono tutti a vista, del tipo industriale, con quadri elettrici di sezionamento a norma per il piano terra; per lo scantinato l'impianto elettrico è obsoleto e non offre garanzie di buon funzionamento, stesse considerazioni per gli impianti di ventilazione e comunicazione interni al piano interrato. La climatizzazione dei locali era garantita da condizionatori tradizionali, non verificabili nel funzionamento poichè all'atto dei sopralluoghi risultava disattivata l'energia elettrica.

Il complesso edilizio che include i tre subalterni è parzialmente recintato e le superfici scoperte sono pavimentate in parte (retrospetto) con mattonelle di gres effetto cotto, di ordinaria qualità e parzialmente sconnesse (con alcune zone rattoppate con calcestruzzo), altre con calcestruzzo levigato, rese carrabili verso i posti auto sul percorso viabile comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il sub 29 al piano terra è in parte occupato da arredi allestiti per una precedente attività di supermercato alimentare; i due sub 25 e 30 al piano interrato sono parzialmente occupati da modeste presenze di faldoni di archivio, scrivanie, cassette di plastica, cassonetto per spazzatura, contenitori di prodotti, residui di officina e oggetti vari della precedente attività, in uno stato di abbandono che accumula polvere e umidità crescente dalle infiltrazioni non trattate da manutenzione. (cfr. verbali di sopralluogo, All. A1, A2, A3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1977 al 28/07/2009	[REDACTED] n sede in Cori (LT), per la piena proprietà del terreno, che alla data di impianto meccanografico del 30/06/1987 formalizzava l'accatastamento del fabbricato distinto al NCEU al Foglio 36 particella 747/1 e 747/9. Codice Fiscale (P.IVA): [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Virgilio La Cava, Notaio	12/04/1977	5962	3353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	26/07/1977		4727
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

	3Z				
Dal 28/07/2009 al 30/07/2021	[redacted] on sede in Cori (LT), per la piena proprietà del lotto che include l'unità immobiliare censita come immobile a destinazione speciale, sita al piano terra e al piano interrato di un fabbricato in Cori (LT), contrada Chiusa n. 20, per una superficie utile di mq 345 circa al piano terra e mq 1522 circa al piano interrato. In Catasto Fabbricati al Foglio M.U. 36 particella 747 sub 12 (ex sub 9 e parte dell'ex sub 1) categoria D/7. Codice [redacted]	Decreto di trasferimento immobili.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	28/07/2009	2727	2189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	07/08/2009		13863
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 30 aprile 2021 il Custode Giudiziario Dott. [redacted] comunicava l'intervenuto fallimento della [redacted] gli immobili pignorati sottoposti a custodia del Curatore Avv. [redacted] che autorizzava l'accesso in data 21 maggio 2021, intervenendo direttamente nel sopralluogo e rilasciando la propria pec. [redacted] Detto Curatore del fallimento comunicava altresì che con Atto Giudiziario veniva dichiarata la Sentenza di fallimento del Tribunale di Latina (LT), a favore di [redacted] n. 10/2021, Nota di trascrizione Registro Generale n. 14447 e Registro Particolare n. 10975 Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Latina, (cfr. All. O, nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che si allega in copia).

Il titolo di provenienza è l'allegato F.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 21/07/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240
Quota: 1/1
Importo: € 883.141,30
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 20/07/1989 per € 883.131,30 di cui € 294.380,43 per sorte. La presente trascrizione rinnova la precedente n. 2137 del 21/07/1989. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/12.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 30/10/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Att [REDACTED] del 29/10/2009 per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/20.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 2615
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 31/07/2017
Reg. gen. 17652 - Reg. part. 2662
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 14/10/2020
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 14390
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Avv [REDACTED] del 04/09/2020 per € 385.908,65 oltre a tutto quanto legittimamente dovuto in dipendenza dell'anticipata risoluzione dei mutui ai sensi di contratto, oltre interessi convenzionali e di mora, nonché spese legali ed onorari. Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 27 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 28 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 29 e sub 30 (ex sub 20, già ex sub 12). Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/09/2020, sino alla concorrenza di € 385.908,65 oltre interessi e spese.

- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Latina il 10/06/2021

Reg. gen. 14447 - Reg. part. 10975

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] in liquidazione n. 10/2021

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del 12/04/2021 - Tribunale di Latina per sentenza dichiarativa di fallimento, numero di repertorio 12/2021, richiedente Avv [REDACTED] Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25, sub 27, sub 28, sub 29 e sub 30.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nell'esibire tutte le annotazioni pregiudizievoli su supporto informatico e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, i seguenti importi: - per il pignoramento € 294,00; - per ogni ipoteca bancaria, nota liberatoria ed € 35 cadauna; - per ogni ipoteca giudiziale, nota liberatoria e 0,5 x valore pignorato; oppure, se più conveniente, nota liberatoria e 0,5 x valore di aggiudicazione. (cfr. All. O, O1, P1, P2, P3, P4).

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Le N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011 stabiliscono per il sito:

"Art. 18. Zone B1 – Ristrutturazione e completamento", aree che corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici, edificate in epoca relativamente recente.

In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto consiliare.

Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle Norme, con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq;

Altezza massima dei corpi di fabbrica: 10,50 ml;

Distacco minimo fra i corpi di fabbrica: 10,00 ml;

Distacco minimo dai confini: 5,00 ml (salvo disposizione specifica di planivolumetrico);

Lotto minimo 400,00 mq;

Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme.

Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

"Art. 6. Destinazione d'uso", nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi

urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

a) Abitazioni e residenze in genere;

b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;

c) Uffici privati e studi professionali;

d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);

e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.);

f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.);

g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;

h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e

terreni;

- i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;
- j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);
- k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici);
- l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.);
- m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;
- n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo).

L'edificazione e l'urbanizzazione è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come

descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia).

Manutenzione ordinaria:

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria:

Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo:

Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (cfr. All. H, I, L).

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 non risulta agibile.

Trattasi di un compendio commerciale ubicato nel Comune di Cori, costituito da un unico fabbricato di più ampia consistenza, realizzato in origine in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978 su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato si compone ora di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione.

Con la C.E. n. 90 del 7/06/1998, rilasciata al signor [REDACTED] quale amministratore della [REDACTED] sono state autorizzate l'apertura di una porta e di una finestra al piano interrato, elaborato progettuale a firma del Dott. Arch. [REDACTED] presentato al Comune di Cori in data 15/05/1977 e acquisito al fascicolo edilizio con il prot. 4633, con il seminterrato indicato utilizzato come deposito materie prime e produzione, al piano terra deposito prodotti conservati e uffici.

Con il Permesso di Costruire n. 52 del 19/09/2006, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED] è stata autorizzata la realizzazione di una tettoia in legno, non rinvenuta nel sopralluogo.

Con il Permesso di Costruire n. 35 del 16/06/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED] sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso le due distinte attività [a) salone commerciale per parrucchiera; b) attività di lavorazione e vendita prodotti conservati al piano terra e piano interrato]. In particolare, parte del piano terra, già abitato a deposito prodotti conservati nella C.E. n. 90 dell'anno 1998, ha originato il locale autonomo con destinazione d'uso commerciale (accatastato al foglio 36, mappale 747, sub 21), suddiviso in: salone per parrucchiera, spogliatoio, estetista e servizi igienici; mentre la rimanente porzione (piano interrato destinato al deposito materie prime e produzione, piano terra destinato a deposito prodotti finiti e uffici), è stata rappresentata nell'elaborato di progetto suddivisa nella superficie interna del piano terra (uffici, archivio e servizi igienici), e nell'interrato (con tramezzature in alluminio per alcuni locali di stoccaggio dei prodotti, due celle frigorifero, due spogliatoi con w.c. e altro magazzino con tramezzature di muratura).

Con il Permesso di Costruire n. 49 del 8/10/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED] sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso quattro distinte attività oltre il già autorizzato locale parrucchiera di cui al P.di C. n. 35 dell'anno 2010, con l'apertura di due nuove porte (lavanderia p.t. con nuova porta "1"; ufficio e locale vendita al p.t. con nuova porta "2", collegato l'interrato; al p.t. altra unità a destinazione commerciale e w.c. con accesso dalla porta "3" esistente; sempre al p.t. unità a destinazione ufficio con w.c. e accesso dalla porta "4" esistente. (cfr. All. M, N).

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 49 del 8/10/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED]. In particolare, con il P. di C. n. 49/2010 sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso quattro distinte attività e l'apertura di due nuove porte, dai sopralluoghi è emerso che:

1 - Il locale vendita - magazzino prodotti finiti, accessibile dalla porta "2" sul lato frontale (già collegato con il piano interrato), è sul posto conforme alla planimetria catastale che lo suddivide nei tre subalterni, il sub 29 al piano terra di categoria C/1, il sub 25 al piano interrato di categoria D/7 e il sub 30 al piano interrato di categoria C/2. Sostanzialmente, unifica il locale vendita del p.t. (porta di accesso "2"), con quello a destinazione commerciale senza tramezzature (porta di accesso "3" al p.t.), e include l'altra unità a destinazione ufficio ma senza tramezzature, con la porta di accesso "4" chiusa con muratura. Dai sopralluoghi i tre subalterni risultano collegati tra loro, con il negozio al piano terra accessibile da Via Cesare De Rossi e per il piano interrato con scala metallica e montacarichi, sono accessibili anche da Via Chiusa, dal portone metallico identificato con il civico n. 24/a; sono suddivisi al piano interrato in due distinte categorie ma non autonomi nell'accesso e, nell'insieme formano il

primo lotto di stima.

Le difformità riscontrate richiedono il rilascio di un nuovo P. di C., che sani la situazione dei luoghi conforme alle tre planimetrie catastali che disciplinano la diversa destinazione d'uso e categoria, sostanzialmente la diversa distribuzione interna delle superfici, inclusa la riapertura della porta "4" per non far configurare la modifica del prospetto frontale (costo presunto di € 3.000,00 inclusi gli oneri tecnici e l'eventuale ammenda amministrativa per i già eseguiti lavori interni non preceduti da regolare comunicazione).

Relativamente agli impianti, poichè non sono a norma nel piano interrato e non esistono le certificazioni di conformità per il piano terra, la spesa stimata per il lotto 1 è di circa 3.670,00 per il piano terra e di circa 15.130,00 per il piano interrato, rimozione rifiuti ingombranti, oneri tecnici e materiali da utilizzare inclusi.

Il certificato A.P.E. è stato allegato sotto la lettera R1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non esiste un condominio deliberato, pertanto ogni proprietario di attività commerciale o produttiva provvede direttamente alle spese relative alle innovazioni o modifiche autorizzate dai competenti Enti pubblici istituzionali. (cfr. Verbale di sopralluogo n. 2, All. A2).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33).
edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Compendio pignorato confina con la particella catastale 746 destinata a viabilità pubblica e con l'area non coperta della particella catastale n. 747 foglio 36 Comune di Cori, tutta lastricata e destinata a parcheggio. Il LOTTO 2, che costituisce parte del compendio pignorato, confina con il subalterno catastale 29 a destinazione commerciale, con il subalterno catastale sub 21 a destinazione C/1 e corte di pertinenza sul lato frontale e nel retrospetto del piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio C/1 (Sub 28)	95,11 mq	109,87 mq	1,00	109,87 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,15	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte comune ai subalterni non è comodamente divisibili in natura.

La superficie netta non residenziale è stata ottenuta come somma delle superfici calpestabili dei singoli locali in cui è articolato il subalterno 28 nell'edificio di più ampia consistenza che lo include; quella lorda comprende anche le murature perimetrali, le tramezzature, le proiezioni in piano dei pilastri portanti (non è inclusa nel computo la superficie del piano ammezzato che insiste sopra il w.c. e sopra il vano di mq 12,20 circa), poichè la luce netta del piano sottostante l'ammezzato è di m 2,35 e quella soprastante non supera m 1,30 al netto del solaio, inoltre - nello spazio dell'ammezzato soprastante - era presente nel sopralluogo un serbatoio di raccolta acqua e un'autoclave, senza scala stabile di collegamento verticale.

La superficie convenzionale è stata calcolata con le regole della legge sulla casa (L. 392/1978, art. 13) e, considerando valide le planimetrie progettuali allegate alle domande per ottenere le destinazioni urbanistiche dichiarate nelle numerose pratiche edilizie, autorizzate per il cambio di destinazione d'uso dei locali, l'incidenza della muratura è stata considerata come derivata da reali misurazioni sul posto (solo dove le misurazioni non sono risultate praticabili, le stesse sono state ricavate dagli elaborati di progetto). Sostanzialmente la superficie coperta dalle murature è stata determinata inferiore, nel totale, al 20% della superficie utile calpestabile.

L'incidenza del piazzale con pavimentazione di calcestruzzo levigato sul lato frontale e parzialmente

lastricato di gres sul retrospetto, nonchè della strada comunale Via Cesare De Rossi e zone a parcheggio, si ritiene concorrano nell'aumentare la superficie convenzionale totale come precedentemente definita con il coefficiente moltiplicativo di 0,0015 (0,15%). (cfr. verbali di sopralluogo e planimetrie catastali).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2000 al 28/07/2009	██████████ con sede in Cori (LT), per la piena proprietà fino al 28/07/2009.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 17.910,73 Piano S1 - T. Graffato si
Dal 28/07/2009 al 15/10/2009	██████████ con sede in Cori (LT), per la piena proprietà fino al 15/10/2009.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 17.910,73 Piano S1 - T. Graffato si
Dal 15/10/2009 al 17/01/2011	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 19 Categoria D7 Rendita € 3.480,00 Piano T Graffato si
Dal 15/10/2009 al 03/02/2015	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 20 Categoria D7 Rendita € 10.285,80 Piano S1 Graffato si
Dal 17/01/2011 al 14/04/2016	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 22 Categoria C1 Cl.5, Cons. 70 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.080,94 Piano T Graffato si
Dal 03/02/2015 al 14/04/2016	██████████ con sede in Cori (LT), per l'intera proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 26 Categoria C1 Cl.5, Cons. 323 mq Superficie catastale 358 mq Rendita € 4.987,79 Piano T - S1 Graffato si
Dal 14/04/2016 al 22/02/2021	██████████ con sede in Cori (LT), proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 28 Categoria C1 Cl.5, Cons. 78 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 1.204,48 Piano T Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. All. B1).

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	747	28		C1	5	78 mq	83 mq	1204,48 €	T	si

Corrispondenza catastale

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

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la situazione reale verificata sul posto e quella rappresentata nella planimetria del subalterno 28, foglio 36 nel Comune di Cori.

Diverge la superficie netta calpestabile e quella totale che, sul posto, è stata misurata per totali mq 109,87 anziché mq 83 riportati nella visura. Inoltre, la porticina di comunicazione con il vano scala per i piani primo e secondo deve essere chiusa. Occorre procedere con l'aggiornamento del catasto, per adeguare la planimetria alla situazione di rilievo sul posto, con la eventuale rimozione dell'ammezzato e la chiusura della porticina di collegamento con il vano scala, con il contestuale aggiornamento della rendita catastale. Le variazioni catastali comportano un onere di circa € 1.000,00 che rimangono a carico dell'aggiudicatario, con specifica previsione da inserire nel decreto di trasferimento. (cfr. Visure catastali, verbali di sopralluogo, planimetrie catastali, All. A1, A2, A3, B1, B2, C2).

PRECISAZIONI

Nel decreto di trasferimento occorre precisare che le spese necessarie per l'aggiornamento catastale, la chiusura della porticina di collegamento con il vano scala e la eventuale demolizione dell'ammezzato sono a carico dell'aggiudicatario, con una rendita catastale maggiore, (spesa presunta di € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale).

PATTI

Il signor ██████████ amministratore della società esecutata ██████████ ha dichiarato nei sopralluoghi che gli immobili pignorati non hanno mai concorso alle spese condominiali, che per gli immobili in questione non esiste un condominio autorizzato e deliberato, che le spese relative alle parti comuni sono state sostenute ognuno per le proprietà possedute, che le strade di accesso da Via

Chiusa e da Via Cesare De Rossi sono comunali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle strutture portanti, dei pavimenti, degli infissi, degli intonaci e delle murature in generale sono buoni, risultano da completare le due aperture delle porte di accesso all'ufficio. La porticina di alluminio che immette nel vano scala dell'edificio deve essere rimossa e l'apertura chiusa con muratura. Per l'ammezzato, considerate le modeste dimensioni in altezza del piano soprastante, si ritiene che sia facoltà dell'aggiudicatario di mantenere la destinazione d'uso per l'alloggio di autoclave, purchè autorizzata dal competente ufficio comunale. L'impianto elettrico è stato rilevato a norma per la già esistente attività di lavanderia (ora cessata), mentre gli impianti di condizionamento/ventilazione sono da revisionare, in ogni caso è necessaria la certificazione di conformità non esibita. (cfr. documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

Le parti comuni nel compendio sono:

- 1) il suolo sul quale sorge l'edificio di più ampia consistenza che include il compendio pignorato, la recinzione, le fondazioni, le pareti esterne, i cornicioni, il terrazzo di copertura, la porzione a tetto, gli spazi pavimentati del cortile, il tutto - naturalmente - nelle quote di reale utilizzo per le singole proprietà;
- 2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune, come l'impianto idraulico, fognario, elettrico, gas, telefonico e TV presenti nella corte e/o nella palazzina, fino al punto di diramazione con i locali in cui è suddiviso l'edificio;
- 3) costituiscono parti comuni e indivisibili anche l'ingresso pedonale e carrabile con il relativo piazzale frontale, destinati a superficie di accesso ai subalterni dell'edificio, a parcheggio e di manovra dei mezzi meccanici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate, il compendio non è gravato di diritti di usufrutto e demaniali, non esistono locazioni, affitti, canoni, usi civici e, inoltre, l'edificio non presenta caratteristiche d'interesse artistico, archeologico, alberghiero, d'inalienabilità o di indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare pignorato appartiene all'edificio realizzato con struttura portante di c.a. gettato in opera; la struttura in elevazione è poggiata su fondazioni di c.a.; le chiusure verticali sono realizzate con muratura a cassa vuota; le finiture esterne sono state realizzate con intonaco di sabbia e cemento, poi la tinteggiatura.

Gli infissi nel sub 28 sono di alluminio, con specchiature di vetro e grate metalliche.

La porta di accesso è realizzata con struttura di alluminio e specchiatura di vetro, con avvolgibile di lamiera zincata scorrevole.

I pavimenti sono realizzati con materiali ceramici, come le pareti del w.c.

Il solaio di copertura del negozio/bottega è piano.

La copertura dell'intero edificio è parte a terrazzo a parte tetto.

Lo smaltimento dei liquami dalle colonne di scarico confluisce nei pozzetti di raccolta e, con condotte per acque bianche e nere, sono convogliate nelle reti di smaltimento comunale.

Gli impianti sono tutti a vista, del tipo industriale, con quadro elettrico di sezionamento a norma, ma privo di certificazione.

Il complesso edilizio che include il negozio è parzialmente recintato e le superfici scoperte sono pavimentate e rese carrabili verso i posti auto presenti nella fascia di viabilità comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è attualmente in parte occupato da macchinari e mobili già appartenenti alla precedente attività di lavanderia. (cfr. verbali di sopralluogo, All. A1, A2, A3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1977 al 28/07/2009	[redacted] con sede in Cori (LT), per la piena proprietà del terreno, che alla data di impianto meccanografico del 30/06/1987 formilizzava l'accatastamento del fabbricato distinto al NCEU al Foglio 36 particella 747/1 e 747/9. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Virgilio La Cava, Notaio	12/04/1977	5962	3353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	26/07/1977		4727
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/07/2009 al 30/07/2021	[redacted] con sede in Cori (LT), per la piena proprietà del lotto che include l'unità immobiliare censita come immobile a destinazione speciale, sita al piano terra e al piano interrato di un fabbricato in Cori (LT), contrada Chiusa n. 20, per una superficie utile di mq 345 circa al piano terra e mq	Decreto di trasferimento immobili.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	28/07/2009	2727	2189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	07/08/2009		13863
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

	1522 circa al piano interrato. In Catasto Fabbricati al Foglio M.U. 36 particella 747 sub 12 (ex sub 9 e parte dell'ex sub 1) categoria D/7. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████				
--	---	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 30 aprile 2021 il Custode Giudiziario Dott. ██████████ comunicava l'intervenuto fallimento della Società ██████████ e gli immobili pignorati sottoposti a custodia del Curatore Avv. ██████████ che autorizzava l'accesso in data 21 maggio 2021, intervenendo direttamente nel sopralluogo e rilasciando la propria pec. ██████████ Detto Curatore del fallimento comunicava altresì che con Atto Giudiziario veniva dichiarata la Sentenza di fallimento del Tribunale di Latina (LT), a favore di ██████████ n. 10/2021, Nota di trascrizione Registro Generale n. 14447 e Registro Particolare n. 10975 Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Latina, (cfr. All. O, nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che si allega in copia).

Il titolo di provenienza è l'allegato F.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 21/07/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240
Quota: 1/1
Importo: € 883.141,30
A favore di ██████████
Contro ██████████
Note: Atto ██████████ del 20/07/1989 per € 883.131,30 di cui € 294.380,43 per sorte. La presente trascrizione rinnova la precedente n. 2137 del 21/07/1989. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/12.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 30/10/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Atto [REDACTED] del 29/10/2009 per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/20.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 2615
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 31/07/2017
Reg. gen. 17652 - Reg. part. 2662
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 14/10/2020
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 14390
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Atto Avv [REDACTED] del 04/09/2020 per € 385.908,65 oltre a tutto quanto legittimamente dovuto in dipendenza dell'anticipata risoluzione dei mutui ai sensi di contratto, oltre interessi convenzionali e di mora, nonchè spese legali ed onorari. Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 27 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 28 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 29 e sub 30 (ex sub 20, già ex sub 12). Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/09/2020, sino alla concorrenza di € 385.908,65 oltre interessi e spese.
- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Latina il 10/06/2021
Reg. gen. 14447 - Reg. part. 10975
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] n. 10/2021
Note: Atto Giudiziario del 12/04/2021 - Tribunale di Latina per sentenza dichiarativa di

fallimento, numero di repertorio 12/2021, richiedente Avv. [REDACTED] Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25, sub 27, sub 28, sub 29 e sub 30.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nell'esibire tutte le annotazioni pregiudizievoli su supporto informatico e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, i seguenti importi: - per il pignoramento € 294,00; - per ogni ipoteca bancaria, nota liberatoria ed € 35 cadauna; - per ogni ipoteca giudiziale, nota liberatoria e 0,5 x valore pignorato; oppure, se più conveniente, nota liberatoria e 0,5 x valore di aggiudicazione. (cfr. All. O, O1, P1, P2, P3, P4).

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Le N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011 stabiliscono per il sito:

"Art. 18. Zone B1 – Ristrutturazione e completamento", aree che corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici, edificate in epoca relativamente recente.

In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto consiliare.

Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq;

Altezza massima dei corpi di fabbrica: 10,50 ml;

Distacco minimo fra i corpi di fabbrica: 10,00 ml;

Distacco minimo dai confini: 5,00 ml (salvo disposizione specifica di planivolumetrico);

Lotto minimo 400,00 mq;

Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme.

Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

"Art. 6. Destinazione d'uso", nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi

urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- a) Abitazioni e residenze in genere;
- b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;
- c) Uffici privati e studi professionali;
- d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);
- e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.);
- f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.);
- g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;
- h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni;
- i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;
- j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);
- k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici);
- l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.);
- m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;
- n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo).

L'edificazione e l'urbanizzazione è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come

descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia).

Manutenzione ordinaria:

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria:

Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo:

Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (cfr. All. H, I, L).

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.

Trattasi di un compendio commerciale ubicato nel Comune di Cori, costituito da un unico fabbricato di più ampia consistenza, realizzato in origine in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978 su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato si compone ora di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione.

Con la C.E. n. 90 del 7/06/1998, rilasciata al signor [REDACTED] quale amministratore dell' [REDACTED] sono state autorizzate l'apertura di una porta e di una finestra al piano interrato, elaborato progettuale a firma del Dott. Arch. [REDACTED] presentato al Comune di Cori in data 15/05/1977 e acquisito al fascicolo edilizio con il prot. 4633, con il seminterrato indicato utilizzato come deposito materie prime e produzione, al piano terra deposito prodotti conservati e uffici.

Con il Permesso di Costruire n. 52 del 19/09/2006, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED] è stata autorizzata la realizzazione di una tettoia in legno, non rinvenuta nel sopralluogo.

Con il Permesso di Costruire n. 35 del 16/06/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED] sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso le due distinte attività [a) salone commerciale per parrucchiera; b) attività di lavorazione e vendita prodotti conservati al piano terra e piano interrato]. In particolare, parte del piano terra, già abitato a deposito prodotti conservati nella C.E. n. 90 dell'anno 1998, ha originato il locale autonomo con destinazione d'uso commerciale (accatastato al foglio 36, mappale 747, sub 21), suddiviso in: salone per parrucchiera, spogliatoio, estetista e servizi igienici; mentre la rimanente porzione (piano interrato destinato al deposito materie prime e produzione, piano terra destinato a deposito prodotti finiti e uffici), è stata rappresentata nell'elaborato di progetto suddivisa nella superficie interna del piano terra (uffici, archivio e servizi igienici), e nell'interrato (con tramezzature in alluminio per alcuni locali di stoccaggio dei prodotti, due celle frigorifero, due spogliatoi con w.c. e altro magazzino con tramezzature di muratura).

Con il Permesso di Costruire n. 49 del 8/10/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED] sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso quattro distinte attività, oltre il già autorizzato locale parrucchiera di cui al P.di C. n. 35 dell'anno 2010, con l'apertura di due nuove

porte (lavanderia p.t. con nuova porta "1"; ufficio e locale vendita al p.t. con nuova porta "2", collegato l'interrato; al p.t. altra unità a destinazione commerciale e w.c. con accesso dalla porta "3" esistente; sempre al p.t. unità a destinazione ufficio con w.c. e accesso dalla porta "4" esistente. (cfr. All. M, N).

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 49 del 8/10/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED]. In particolare, con il P. di C. n. 49/2010 sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso quattro distinte attività e l'apertura di due nuove porte. Dai sopralluoghi è emerso che:

1 - La lavanderia al piano terra, accessibile dalla porta "1" sul lato frontale, è conforme alla planimetria catastale, censita in data, categoria C/1 e a firma del Geom. [REDACTED]. Ha una superficie netta calpestabile di mq 95,10 e, sostanzialmente, include l'ufficio che nel P. di C. n. 49/2010 apparteneva al locale vendita collegato con il piano interrato.

Le difformità riscontrate richiedono il rilascio di un nuovo P. di C., che sani la diversa tramezzatura interna per la lavanderia, (costo presunto di € 3.000,00 inclusi gli oneri tecnici e l'eventuale ammenda amministrativa per i già eseguiti lavori interni non preceduti da regolare comunicazione).

Relativamente agli impianti, nel negozio/bottega già lavanderia, devono essere rilasciate le attestazioni di regolarità alla normativa vigente, la spesa stimata per il lotto 2 è circa 2.500,00 Euro per ottenere le certificazioni di conformità e nuova APE. Per detto locale non sono richieste formalità urbanistiche, catastali e altro. Il certificato A.P.E. è stato allegato sotto la lettera R2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non esiste un condominio deliberato, pertanto ogni proprietario di attività commerciale o produttiva provvede direttamente alle spese relative alle innovazioni o modifiche autorizzate dai competenti Enti pubblici istituzionali. (cfr. Verbale di sopralluogo n. 2, All. A2).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc).**
 , edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Compendio pignorato confina con la particella catastale 746 destinata a viabilità pubblica e con l'area non coperta della particella catastale n. 747 foglio 36 Comune di Cori, tutta lastricata e destinata a parcheggio. Il LOTTO 3, che costituisce parte del compendio pignorato, confina con il subalterno catastale 29 a destinazione commerciale, con la corte di pertinenza dell'edificio su tre lati al piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino C/2 (Sub 27)	16,26 mq	17,82 mq	1,00	17,82 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,15	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte comune ai subalterni non è comodamente divisibili in natura.

La superficie netta non residenziale è stata ottenuta come totale della superficie calpestabile; quella lorda include le murature perimetrali, le tramezzature, le proiezioni in piano dei pilastri portanti.

La superficie convenzionale è stata calcolata con le regole della legge sulla casa (L. 392/1978, art. 13) e, considerando valide le planimetrie progettuali allegatale alle domande per ottenere le destinazioni urbanistiche dichiarate nelle numerose pratiche edilizie, autorizzate per il cambio di destinazione d'uso dei locali, l'incidenza della muratura è stata considerata come derivata da reali misurazioni sul posto (solo dove le misurazioni non sono risultate praticabili sono state ricavate dagli elaborati di progetto). Sostanzialmente la superficie coperta dalle murature è stata determinata inferiore, nel totale, al 20% della superficie utile calpestabile.

L'incidenza del piazzale con pavimentazione di calcestruzzo sul lato frontale e parzialmente lastricato di gres sul retrospetto, nonché della strada comunale Via Cesare De Rossi e zone a parcheggio, si ritiene concorrano nell'aumentare la superficie convenzionale totale come precedentemente definita con il coefficiente moltiplicativo di 0,0015 (0,15%). (cfr. verbali di sopralluogo e planimetrie catastali).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2000 al 28/07/2009	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per la piena proprietà fino al 28/07/2009.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 17.910,73 Piano S1 - T. Graffato si
Dal 28/07/2009 al 15/10/2009	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per [REDACTED] fino al 15/10/2009.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 12 Categoria D7 Rendita € 17.910,73 Piano S1 - T. Graffato si
Dal 15/10/2009 al 17/01/2011	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per [REDACTED].	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 19 Categoria D7 Rendita € 3.480,00 Piano T Graffato si
Dal 15/10/2009 al 03/02/2015	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per [REDACTED].	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 20 Categoria D7 Rendita € 10.285,80 Piano S1 Graffato si
Dal 17/01/2011 al 14/04/2016	[REDACTED] con sede in Cori (LT), per [REDACTED].	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 22 Categoria C1 Cl.5, Cons. 70 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.080,94 Piano T Graffato si

Dal 03/02/2015 al 14/04/2016	[REDACTED]	sede in Cori (LT), per	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 26 Categoria C1 Cl.5, Cons. 323 mq Superficie catastale 358 mq Rendita € 4.987,79 Piano T - S1 Graffato si
Dal 03/02/2015 al 22/02/2021	[REDACTED]	sede in Cori (LT), proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 747, Sub. 27 Categoria C2 Cl.8, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 25,46 Piano T Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. All. B1).

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	747	27		C2	8	17 mq	19 mq	25,46 €	T	si

Corrispondenza catastale

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la situazione reale verificata sul posto e quella rappresentata nella planimetria del subalterno 27, foglio 36 nel Comune di Cori.
(cfr. Visure catastali, verbali di sopralluogo, planimetrie catastali, All. A1, A2, A3, B1, B2, C3).

PRECISAZIONI

Il locale magazzino era a suo tempo utilizzato come locale caldaia dell'opificio distinto dal fgl. 36, pc. 747 sub 12. Alla data del sopralluogo tale locale ha perso l'originaria destinazione, poichè i subalterni originati dal sub 12 sono autonomi nel condizionamento.

PATTI

Il signor ██████████ amministratore della società esecutata ██████████ ha dichiarato nei sopralluoghi che gli immobili pignorati non hanno mai concorso alle spese condominiali, che per gli immobili in questione non esiste un condominio autorizzato e deliberato, che le spese relative alle parti comuni sono state sostenute ognuno per le proprietà possedute, che le strade di accesso da Via Chiusa e da Via Cesare De Rossi sono comunali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle strutture portanti in generale sono buone. Il magazzino (ex locale caldaia), ha uno stato conservativo scadente, in particolare: i pavimenti sono inesistenti, con le travi di fondazione a vista e parte in calcestruzzo nella zona ribassata; gli intonaci interni sono al rustico, tinteggiati di bianco e da riprese di malta; quelli esterni sono in parte realizzati con sabbia e cemento, con una parete malamente rifinita in opera e zone scoperte che evidenziano i materiali di tamponatura; le due porte di accesso (frontale e nel retro prospetto), sono metalliche e le lamiere sui montanti di ferro sono interessate da consistente ossidazione nella zona più prossima al pavimento; la copertura è in parte a solaio (sottostante il terrazzo e l'appartamento del piano primo), parte è inclinata e coperta da tegole. Internamente la superficie e il volume risultavano occupati dal vecchio e fatiscente impianto di riscaldamento, con la caldaia, il serbatoio dell'autoclave, le condutture, nonché con canalizzazioni e canna fumaria parzialmente presenti, assente quella verso il foro posto sopra la porta della parete frontale. Nei sopralluoghi il magazzino era occupato anche da altri oggetti in disuso, disordinatamente stoccati all'interno. (cfr. documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

Le parti comuni nel compendio sono:

- 1) il suolo sul quale sorge l'edificio di più ampia consistenza che include il compendio pignorato, la recinzione, le fondazioni, le pareti esterne, i cornicioni, il terrazzo di copertura, la porzione a tetto, gli spazi pavimentati del cortile, gli impianti dell'edificio, il tutto - naturalmente - nelle quote di reale utilizzo per le singole proprietà;
- 2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune, come l'impianto idraulico, fognario, elettrico, gas, telefonico e TV presenti nella corte e/o nella palazzina, fino al punto di diramazione con i locali in cui è suddiviso l'edificio;
- 3) costituiscono parti comuni e indivisibili anche l'ingresso pedonale e carrabile con il relativo piazzale frontale, destinati a superficie di accesso ai subalterni dell'edificio, a parcheggio e di manovra dei mezzi meccanici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate, il compendio non è gravato di diritti di usufrutto e demaniali, non esistono locazioni, affitti, canoni, usi civici e, inoltre, l'edificio non presenta caratteristiche d'interesse artistico, archeologico, alberghiero, d'inalienabilità o di indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino o locale di deposito (già utilizzato nel passato come locale caldaia), appartiene all'edificio realizzato con struttura portante di c.a. gettato in opera; la struttura in elevazione è poggiata su fondazioni di c.a.; le chiusure verticali sono realizzate con muratura a cassa vuota; le finiture esterne sono state realizzate con intonaco di sabbia e cemento, poi la tinteggiatura.

Gli infissi nel sub 27 sono realizzati con sopraluci sulle due porte metalliche di accesso.

I pavimenti sono parzialmente presenti sul cemento armato delle travi di fondazione e parte in calcestruzzo.

Gli intonaci delle pareti sono del tipo rustico, rifiniti con sabbia e cemento.

Il controsoffitto è parzialmente distaccato, evidenzia le travi e la tessitura del solaio soprastante non intonacato.

La copertura dell'intero edificio è parte a terrazzo a parte tetto.

Gli impianti sono tutti a vista, da rimuovere quelli utilizzati per il precedente locale caldaia.

Il complesso edilizio che include il negozio è parzialmente recintato e le superfici scoperte sono pavimentate e rese carrabili verso i posti auto presenti nella fascia di viabilità comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è attualmente occupato dai vecchi impianti della caldaia di riscaldamento, con il serbatoio dell'autoclave, le condutture, le canalizzazioni e la canna fumaria (parzialmente presente), nonché altri oggetti in disuso, disordinatamente stoccati all'interno. (cfr. verbali di sopralluogo, All. A1, A2, A3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1977 al 28/07/2009	[redacted] sede in Cori (LT), per la piena proprietà del terreno, che alla data di impianto meccanografico del 30/06/1987 formilizzava l'accatastamento del fabbricato distinto al NCEU al Foglio 36 particella 747/1 e 747/9. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Virgilio La Cava, Notaio	12/04/1977	5962	3353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	26/07/1977		4727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2009 al 30/07/2021	[redacted] on sede in Cori (LT), per la piena proprietà del lotto che include l'unità immobiliare censita	Decreto di trasferimento immobili.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	28/07/2009	2727	2189

<p>come immobile a destinazione speciale, sita al piano terra e al piano interrato di un fabbricato in Cori (LT), contrada Chiusa n. 20, per una superficie utile di mq 345 circa al piano terra e mq 1522 circa al piano interrato. In Catasto Fabbricati al Foglio M.U. 36 particella 747 sub 12 (ex sub 9 e parte dell'ex sub 1) categoria D/7. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]</p>	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II. di Latina	07/08/2009		13863
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 30 aprile 2021 il Custode Giudiziario [REDACTED] comunicava l'intervenuto fallimento della [REDACTED] e gli immobili pignorati sottoposti a custodia del Curatore Avv. [REDACTED] che autorizzava l'accesso in data 21 maggio 2021, intervenendo direttamente nel sopralluogo e rilasciando la propria pec. [REDACTED]. Detto Curatore del fallimento comunicava altresì che con Atto Giudiziario veniva dichiarata la Sentenza di fallimento del Tribunale di Latina (LT), a favore di [REDACTED] n. 10/2021, Nota di trascrizione Registro Generale n. 14447 e Registro Particolare n. 10975 Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Latina, (cfr. All. O, nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che si allega in copia).
Il titolo di provenienza è l'allegato F.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 21/07/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240

Quota: 1/1

Importo: € 883.141,30

A favore di [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 20/07/1989 per € 883.131,30 di cui € 294.380,43 per sorte. La presente trascrizione rinnova la precedente n. 2137 del 21/07/1989. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/12.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Latina il 30/10/2009

Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 29/10/2009 per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/20.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 27/07/2017

Reg. gen. 17334 - Reg. part. 2615

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 31/07/2017

Reg. gen. 17652 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 14/10/2020

Reg. gen. 20931 - Reg. part. 14390

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto Avv. [REDACTED] del 04/09/2020 per € 385.908,65 oltre a tutto quanto legittimamente dovuto in dipendenza dell'anticipata risoluzione dei mutui ai sensi di contratto, oltre interessi convenzionali e di mora, nonchè spese legali ed onorari. Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 27 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 28 (ex sub 20, già ex sub 12); sub 29 e sub 30 (ex sub 20, già ex sub 12). Notifica Ufficiale Giudiziario di Latina del 16/09/2020, sino alla concorrenza di € 385.908,65 oltre interessi e spese.

- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Latina il 10/06/2021

Reg. gen. 14447 - Reg. part. 10975

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] in liquidazione n. 10/2021

Note: Atto Giudiziario del 12/04/2021 - Tribunale di Latina per sentenza dichiarativa di fallimento, numero di repertorio 12/2021, richiedente Avv. [REDACTED] Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25, sub 27, sub 28, sub 29 e sub 30.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nell'esibire tutte le annotazioni pregiudizievoli su supporto informatico e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, i seguenti importi: - per il pignoramento € 294,00; - per ogni ipoteca bancaria, nota liberatoria ed € 35 cadauna; - per ogni ipoteca giudiziale, nota liberatoria e 0,5 x valore pignorato; oppure, se più conveniente, nota liberatoria e 0,5 x valore di aggiudicazione. (cfr. All. O, O1, P1, P2, P3, P4).

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Le N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011 stabiliscono per il sito:

"Art. 18. Zone B1 - Ristrutturazione e completamento", aree che corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici, edificate in epoca relativamente recente.

In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto consiliare.

Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq;

Altezza massima dei corpi di fabbrica: 10,50 ml;

Distacco minimo fra i corpi di fabbrica: 10,00 ml;

Distacco minimo dai confini: 5,00 ml (salvo disposizione specifica di planivolumetrico);

Lotto minimo 400,00 mq;

Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme.

Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

"Art. 6. Destinazione d'uso", nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi

urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- a) Abitazioni e residenze in genere;
- b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;
- c) Uffici privati e studi professionali;
- d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);
- e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.);
- f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.);
- g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;
- h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni;
- i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;
- j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);
- k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici);
- l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.);
- m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;
- n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo).

L'edificazione e l'urbanizzazione è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia).

Manutenzione ordinaria:

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria:

Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo:

Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (cfr. All. H, I, L).

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.

Trattasi di un compendio commerciale ubicato nel Comune di Cori, costituito da un unico fabbricato di più ampia consistenza che include il magazzino (ex locale caldaia) pignorato, realizzato in origine in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978 su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il magazzino/deposito si compone ora di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione.

Con la C.E. n. 90 del 7/06/1998, rilasciata al signor [redacted] quale amministratore dell' [redacted] sono state autorizzate l'apertura di una porta e di una finestra al piano interrato, elaborato progettuale a firma del Dott. Arch. [redacted] presentato al Comune di Cori in data 15/05/1977 e acquisito al fascicolo edilizio con il prot. 4633, con il seminterrato indicato utilizzato come deposito materie prime e produzione, al piano terra deposito prodotti conservati e uffici.

Con il Permesso di Costruire n. 52 del 19/09/2006, rilasciato al signor [redacted] quale amministratore unico della soc. [redacted] su progetto elaborato dal Geom. [redacted] è la realizzazione di una tettoia in legno, non rinvenuta nel sopralluogo.

Con il Permesso di Costruire n. 35 del 16/06/2010, rilasciato al signor [redacted] quale amministratore unico della soc. [redacted] su progetto elaborato dal Geom. [redacted] sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso le due distinte attività [a) salone commerciale per parrucchiera; b) attività di lavorazione e vendita prodotti conservati al piano terra e piano interrato].

Con il Permesso di Costruire n. 49 del 8/10/2010, rilasciato al signor [redacted] quale amministratore unico della soc. [redacted] su progetto elaborato dal Geom. [redacted] sono state autorizzate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso quattro distinte attività oltre

il già autorizzato locale parrucchiera di cui al P.di C. n. 35 dell'anno 2010, con l'apertura di due nuove porte (lavanderia p.t. con nuova porta "1"; ufficio e locale vendita al p.t. con nuova porta "2", collegato l'interrato; al p.t. altra unità a destinazione commerciale e w.c. con accesso dalla porta "3" esistente; sempre al p.t. unità a destinazione ufficio con w.c. e accesso dalla porta "4" esistente.

Tutti gli elaborati architettonici allegati ai Permessi di Costruire graficizzano il locale in esame con le porte nel prospetto principale e nel retrospetto, nonchè nella consistenza rilevata sul posto. (cfr. All. M e N).

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 49 del 8/10/2010, rilasciato al signor [REDACTED] quale amministratore unico della soc. [REDACTED] su progetto elaborato dal Geom. [REDACTED]. In particolare, il P. di C. n. 49/2010 è relativo al frazionamento e cambio di destinazione d'uso di quattro distinte attività e l'apertura di due nuove porte, tutte riferite al compendio produttivo precedentemente servito dal locale caldaia, però nell'allegato elaborato di progetto il detto ambiente è disegnato come esistente "ante - operam" e "post - operam"; è presente nel rilievo planimetrico effettuato in data 16/09/1992 dal Geom. [REDACTED] e si ritiene legittimo dall'origine, pur non avendo reperito l'elaborato progettuale e la C.E. n. 1 del 10/01/1978 presso l'archivio del Comune di Cori, citata nel decreto di trasferimento distinto dal R.G. Es. 455/91 Cron. 2189 Rep. 2727 del Tribunale di Latina, datato 28/07/2009.

Per il magazzino (ex locale caldaia), la stima sarà riferita al pessimo stato di conservazione rilevato, comprenderà anche i lavori necessari per rimuovere tutti gli oggetti ingombranti, inclusi tutti i vecchi impianti di caldaia e ripristinare un nuovo quadro elettrico, con una presa e un punto luce, inclusa la certificazioni di conformità da rilasciare.

Per detto locale non sono richieste formalità urbanistiche, catastali e altro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non esiste un condominio deliberato, pertanto ogni proprietario di attività commerciale o produttiva provvede direttamente alle spese relative alle innovazioni o modifiche autorizzate dai competenti Enti pubblici istituzionali. (cfr. Verbale di sopralluogo n. 2, All. A2).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Gli immobili pignorati sono stati suddivisi in tre lotti, sulla base della completa autonomia funzionale e degli accessi da viabilità pubbliche; i tre lotti sono porzioni immobiliari incluse nell'edificio di più ampia consistenza.

La vendita di ogni singolo lotto, ai fini I.V.A., è regolamentata dal D.P.R. 633/1972 art. 10, comma 1 n. 8 ter così come modificato dall'art.9 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83. Per il compendio de quo, rientrante nella categoria catastale D/7 (immobili strumentali), non essendo la persona giuridica esecutata un'impresa costruttrice, si applica in generale il regime di esenzione I.V.A., al quale il cedente (soggetto esecutato) può derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21), edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato
Trattasi di un compendio commerciale, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 25, Categoria D7, Graffato si - Fg. 36, Part. 747, Sub. 29, Categoria C1, Graffato si - Fg. 36, Part. 747, Sub. 30, Categoria C2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 951.237,00

Il valore commerciale dei beni pignorati inclusi nel LOTTO 1 è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: una superficie di mq 247,75 circa calpestabili al piano terra, di categoria catastale C/1 (negozi); una superficie di mq 1522 circa calpestabili al piano interrato,

suddivisi in mq 107,10 di categoria catastale C/2 (magazzini) e mq 1414,90 di categoria catastale D/7 (opifici).

•Il valore commerciale del Compendio è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione buona nel centro di Cori (LT), zona urbanizzata inserita nella Zona "B1" del vigente P.R.G., posta a poca distanza dal centro storico del Comune;

- caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione residenziale e commerciale, già dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inserita in un contesto gradevole e vicino ai servizi primari (municipio, scuole dell'obbligo, impianti sportivi, chiesa, centri commerciali, banche, ecc.);

- buona accessibilità dalle strade pubbliche e buon collegamento dell'esistente sistema viario per raggiungere rapidamente i centri commerciali e centri civici del Comune di Cori e di quelli vicini; buono il collegamento anche verso le autostrade;

- stato di manutenzione e conservazione, rilevato discreto in tutte le componenti nell'edificio di più ampia consistenza che include le unità esaminate, inclusi gli impianti che, pur non certificati, appaiono ben conservati e idonei alla funzione per il piano terra, mentre quelli del piano interrato sono mal conservati e inadeguati; stesse considerazioni per le finiture murarie e per gli infissi, parzialmente degradati dal lungo abbandono delle più elementari manutenzioni;

- regolarità edilizia riscontrata presso il competente Ufficio del Comune di Cori e assenza di agibilità;

- conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per il solo piano terra; - dati metrici dell'immobile pignorato e normale tipologia costruttiva;

- situazione del mercato e considerazioni relative alla domanda e offerta di immobili di tipologia analoga. Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione. Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (€/mq), da utilizzare per la stima del compendio in questione, sono stati analizzati:

- i dati delle quotazioni immobiliari (compravendite e canoni di affitto), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cori, zona B1 centro storico, 2° semestre 2020 [attività produttiva (opifici), con valori di vendita compresi tra €/mq 345 e €/mq 670 per i capannoni tipici e tra €/mq 475 e €/mq 730 per i laboratori; attività commerciali (negozi), con valori di vendita compresi tra €/mq 750 e €/mq 1250; (magazzini), con valori di vendita compresi tra €/mq 380 e €/mq 570];

- valori economici di stima attribuiti nelle procedure immobiliari per attività produttive e commerciali insistenti nelle zone con caratteristiche simili all'immobile rilevato nel sopralluogo;

- valori esposti su alcune riviste periodiche specializzate per offerte di acquisto in regime di libero mercato (Acanthus e Casaldea in particolare), incluse le indagini dirette presso agenti immobiliari e tecnici (Geometri) operanti nella zona, con riferimento a immobili insistenti in zone prossime al nucleo abitato che include il compendio in esame (€/mq 500 medio per gli opifici, €/mq 450 medio per i magazzini, €/mq 1.000 medio per i negozi). Il valore stimato per il compendio si riferisce al diritto reale di godimento del bene stesso e degli annessi di esclusiva pertinenza (piena proprietà); quindi, il valore espresso nella stima diretta, €/mq di superficie convenzionale, con adeguata perequazione è stato opportunamente ragguagliato nel prezzo unitario di €/mq 900,00 per la superficie convenzionale realmente rilevata sul posto e per le caratteristiche peculiari del compendio. Sostanzialmente la superficie convenzionale destinata a: - magazzino dell'opificio è stata valutata per circa €/mq 342,03 (€/mq 380 è il valore minimo), per il non buono stato di manutenzione rilevato (mq 126,54 x €/mq 342,03 = € 43.280,48); - negozio dell'opificio è stata valutata per €/mq 900,00 (€/mq 1.000,00 è il valore medio), per il buon stato di manutenzione rilevato e per la dipendenza funzionale con le superfici del piano interrato (mq 279,06 x €/mq 900,00 = € 251.154,00); - opificio di altezza netta m 3,70 è stata valutata per circa €/mq 450,00 (€/mq 475 è il valore minimo), per il non

buono stato di manutenzione rilevato (mq 995,25 x €/mq 450,00 = € 447.862,50); - opificio di altezza netta m 3,10 è stata valutata per circa €/mq 405,00 (€/mq 475 è il valore minimo), per il non buono stato di manutenzione rilevato (mq 512,40x €/mq 405,00 = € 207.522,00); in uno = € 949.818,98 (€ 43.280,48 + € 251.154,00 + € 447.862,50 + € 207.522,00), con una modesta incidenza della corte per il valore totale del LOTTO 1 di € 951.237,00.

Alla predetta valutazione sono poi da detrarre gli oneri a carico dell'acquirente per le spese tecniche e oneri professionali da sostenere per regolarizzare le destinazioni d'uso già assentite da autorizzazioni amministrative, ma con le suddivisioni interne rilevate sul posto conformi con le planimetrie catastali, nonché per ripristinare la porta chiusa da muratura e per le certificazioni che attestino la conformità degli impianti. Il metodo sintetico è stato verificato anche con il metodo analitico, impostato sulla previsione dei redditi futuri, costanti, continui e medi da scontare all'attualità, utilizzando la formula sotto riportata: $V = R * [1 - (i + m + a + p)] / r$. In cui: R = Reddito lordo annuo; i = Imposte e tasse, stimate al 27% del reddito annuo; m = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione del patrimonio, stimate al 5%; a = Spese generali e di amministrazione, stimate al 3%; p = Perdite di fitto e inesigibilità, stimate al 5%; r = Tasso di capitalizzazione, stimato dalle quotazioni di zona pari al 3,00%. Sviluppando l'algoritmo con i dati numerici, si ottiene il valore commerciale del compendio capitalizzando il reddito da locazione ripreso dall'osservatorio del mercato immobiliare (semestre 2° anno 2020), perequato nella stima in € 4.000,00 lordi mensili. Il reddito è stato ipotizzato derivabile dal compendio nella consistenza di superficie convenzionale misurata sul posto, delle destinazioni d'uso assentite da regolari autorizzazioni edilizie e nelle condizioni di buona manutenzione delle strutture e finiture. Quindi: $V = R * [1 - (i + m + a + p)] / r$; $r = € 4000,00 \times 12 \times [1 - (0,27 + 0,05 + 0,03 + 0,05)]$; $0,03 = € 48.000,00 \times 0,60$; $0,03 = € 960.000,00$ (novecentosessantamila/00). La stima per capitalizzazione del reddito conferisce sostanziale attendibilità alla stima diretta per confronto, perequazione sintetizzata nell'algoritmo tra il prezzo unitario e la superficie convenzionale, come rappresentato nella tabella schematica e, pertanto, si conferma la valutazione dell'intero compendio in € 951.237,00 (novecentocinquantunomiladuecentotrentasette/00), determinato con il confronto dei valori di mercato rilevati e opportunamente perequati. (cfr. verbali di sopralluogo e quotazioni immobiliari, All. A1, A2, A3, S).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21), edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato	1056,93 mq	900,00 €/mq	€ 951.237,00	100,00%	€ 951.237,00
				Valore di stima:	€ 951.237,00

Valore di stima: € 951.237,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e agibilità	3000,00	€
Rimozione rifiuti ingombranti, adeguamento impianti, certificazioni di conformità, nuova APE, spese e oneri tecnici	18800,00	€

Valore finale di stima: € 929.437,00

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" [redacted] "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - [redacted] "Elementi di estimo urbano" [redacted] La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." [redacted]

Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiesa n. 33).

edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra

Trattasi di un compendio commerciale destinato a negozio, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato (locale commerciale), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 28, Categoria C1, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 99.027,00

Il valore commerciale del negozio pignorato, incluso nel LOTTO 2, è stato determinato sulla base di una superficie di mq 95,10 circa calpestabili al piano terra, di categoria catastale C/1 (negozi) e una superficie convenzionale di mq 109,87 circa totali.

- Il valore commerciale del Compendio è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 - ubicazione buona nel centro di Cori (LT), zona urbanizzata inserita nella Zona "B1" del

vigente P.R.G., posta a poca distanza dal centro storico del Comune;

- caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione residenziale e commerciale, già dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inserita in un contesto gradevole e vicino ai servizi primari (municipio, scuole dell'obbligo, impianti sportivi, chiesa, centri commerciali, banche, ecc.);

- buona accessibilità dalle strade pubbliche e buon collegamento dell'esistente sistema viario per raggiungere rapidamente i centri commerciali e centri civici del Comune di Cori e di quelli vicini; buono il collegamento anche verso le autostrade;

- stato di manutenzione e conservazione, rilevato discreto in tutte le componenti nell'edificio di più ampia consistenza che include l'unità esaminata, inclusi gli impianti che, pur non certificati, appaiono ben conservati e idonei alla funzione;

- regolarità edilizia riscontrata presso il competente Ufficio del Comune di Cori e assenza di agibilità;

- conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per il piano terra;

- dati metrici dell'immobile pignorato e normale tipologia costruttiva;

- situazione del mercato e considerazioni relative alla domanda e offerta di immobili di tipologia analoga. Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione. Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (€/mq), da utilizzare per la stima del compendio in questione, sono stati analizzati:

- i dati delle quotazioni immobiliari (compravendite e canoni di affitto), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cori, zona B1 centro storico, 2° semestre 2020 [attività commerciali (negozi), con valori di vendita compresi tra €/mq 750 e €/mq 1250; (magazzini), con valori di vendita compresi tra €/mq 380 e €/mq 570];

- valori economici di stima attribuiti nelle procedure immobiliari per attività produttive e commerciali insistenti nelle zone con caratteristiche simili all'immobile rilevato nel sopralluogo;

- valori esposti su alcune riviste periodiche specializzate per offerte di acquisto in regime di libero mercato (Acanthus e Casaldea in particolare), incluse le indagini dirette presso agenti immobiliari e tecnici (Geometri) operanti nella zona, con riferimento a immobili insistenti in zone prossime al nucleo abitato che include il compendio in esame (€/mq 1.000 medio per i negozi). Il valore stimato per il compendio si riferisce al diritto reale di godimento del bene stesso e degli annessi di esclusiva pertinenza (piena proprietà); quindi, il valore espresso nella stima diretta, €/mq di superficie convenzionale, con adeguata perequazione è stato opportunamente ragguagliato nel prezzo unitario di €/mq 970,00 per la superficie convenzionale realmente rilevata sul posto e per le caratteristiche peculiari del compendio, con una modesta incidenza della corte sul valore totale del negozio.

Il metodo sintetico è stato verificato anche con il metodo analitico, impostato sulla previsione dei redditi futuri, costanti, continui e medi da scontare all'attualità, utilizzando la formula sotto riportata: $V = R * [1 - (i + m + a + p)]$; r. In cui: R = Reddito lordo annuo; i = Imposte e tasse, stimate al 27% del reddito annuo; m = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione del patrimonio, stimate al 5%; a = Spese generali e di amministrazione, stimate al 3%; p = Perdite di fitto e inesigibilità, stimate al 5%; r = Tasso di capitalizzazione, stimato dalle quotazioni di zona pari al 3,00%. Sviluppando l'algoritmo con i dati numerici, si ottiene il valore commerciale del compendio capitalizzando il reddito da locazione ripreso dall'osservatorio del mercato immobiliare (semestre 2° anno 2020), perequato nella stima in € 400,00 lordi mensili. Il reddito è stato ipotizzato derivabile dal compendio nella consistenza di superficie convenzionale misurata sul posto, delle destinazioni d'uso assentite da regolari autorizzazioni edilizie e nelle condizioni di buona manutenzione delle strutture e finiture.

Quindi: $V = R * [1 - (i + m + a + p)]$; $r = € 415,00 \times 12 \times [1 - (0,27 + 0,05 + 0,03 + 0,05)]$; $0,03 = € 4.980,00 \times 0,60$; $0,03 = € 99.600,00$ (novantanovemilaseicento/00). La stima per capitalizzazione del reddito conferisce sostanziale attendibilità alla stima diretta per confronto, perequazione sintetizzata nell'algoritmo tra il prezzo unitario e la superficie convenzionale, come rappresentato nella tabella schematica e, pertanto, si conferma la valutazione dell'intero compendio in € 99.027,00 (novantanovemilaventisette/00), determinato con il confronto dei valori di mercato rilevati e opportunamente perequati.

Alla predetta valutazione sono poi da detrarre gli oneri a carico dell'acquirente per le spese tecniche e oneri professionali da sostenere per regolarizzare le destinazioni d'uso già assentite da autorizzazioni amministrative, ma con il sopralco da demolire o autorizzare, la porticina di collegamento con il vano scala da rimuovere e chiudere l'apertura con muratura, nonché l'adeguamento della planimetria catastale per la reale superficie misurata sul posto e la rendita catastale. (cfr. verbali di sopralluogo e quotazioni immobiliari, All. A1, A2, A3, S).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33). , edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra	110,03 mq	900,00 €/mq	€ 99.027,00	100,00%	€ 99.027,00
				Valore di stima:	€ 99.027,00

Valore di stima: € 99.027,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e agibilità	4000,00	€
Certificazioni di conformità, nuova APE, spese e oneri tecnici	2500,00	€

Valore finale di stima: € 92.527,00

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - ██████████ "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" ██████████ ██████████ "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." - ██████████

Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di

libera contrattazione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc), edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra
Trattasi di un magazzino (già locale caldaia), incluso in un unico fabbricato realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il subalterno pignorato (locale magazzino, sub 27), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 27, Categoria C2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.998,00

Il valore commerciale del magazzino pignorato, incluso nel LOTTO 3, è stato determinato sulla base di una superficie di mq 16,25 circa calpestabili al piano terra, di categoria catastale C/2 (magazzini o locali di deposito) e una superficie convenzionale di mq 17,82 circa totali.

- Il valore commerciale del Compendio è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 - ubicazione buona nel centro di Cori (LT), zona urbanizzata inserita nella Zona "B1" del vigente P.R.G., posta a poca distanza dal centro storico del Comune;
 - caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione residenziale e commerciale, già dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inserita in un contesto gradevole e vicino ai servizi primari (municipio, scuole dell'obbligo, impianti sportivi, chiesa, centri commerciali, banche, ecc.);
 - buona accessibilità dalle strade pubbliche e buon collegamento dell'esistente sistema viario per raggiungere rapidamente i centri commerciali e centri civici del Comune di Cori e di quelli vicini; buono il collegamento anche verso le autostrade;
 - stato di manutenzione e conservazione, rilevato discreto in tutte le componenti nell'edificio di più ampia consistenza che include l'unità esaminata, inclusi gli impianti che, pur non certificati, appaiono ben conservati e idonei alla funzione;
 - regolarità edilizia riscontrata presso il competente Ufficio del Comune di Cori e assenza di agibilità;
 - conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per il piano terra;
 - dati metrici dell'immobile pignorato e normale tipologia costruttiva;
 - situazione del mercato e considerazioni relative alla domanda e offerta di immobili di tipologia analoga.Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione. Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (€/mq), da utilizzare per la

stima del compendio in questione, sono stati analizzati:

- i dati delle quotazioni immobiliari (compravendite e canoni di affitto), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cori, zona B1 centro storico, 2° semestre 2020 [magazzini, con valori di vendita compresi tra €/mq 380 e €/mq 570];
- valori economici di stima attribuiti nelle procedure immobiliari per attività produttive e commerciali insistenti nelle zone con caratteristiche simili all'immobile rilevato nel sopralluogo;
- valori esposti su alcune riviste periodiche specializzate per offerte di acquisto in regime di libero mercato (Acanthus e Casaldea in particolare), incluse le indagini dirette presso agenti immobiliari e tecnici (Geometri) operanti nella zona, con riferimento a immobili insistenti in zone prossime al nucleo abitato che include il compendio in esame (€/mq 475 medio per i magazzini dei negozi). Il valore stimato per il compendio si riferisce al diritto reale di godimento del bene stesso e degli annessi di esclusiva pertinenza (piena proprietà); quindi, il valore espresso nella stima diretta, €/mq di superficie convenzionale, con adeguata perequazione è stato opportunamente ragguagliato nel prezzo unitario di €/mq 280,00 per la superficie convenzionale realmente rilevata sul posto, per lo stato non buono di manutenzione e per le caratteristiche peculiari del compendio, con una modesta incidenza della corte sul valore totale.

Alla predetta valutazione non sono da detrarre altri oneri, poichè non ricorrono necessarie altre formalità urbanistiche, catastali e certificazioni varie, tutte compensate nel determinare il più probabile valore di mercato riferito alla consistenza e stato dei luoghi rilevati.

Il metodo sintetico è stato verificato anche con il metodo analitico, impostato sulla previsione dei redditi futuri, costanti, continui e medi da scontare all'attualità, utilizzando la formula sotto riportata: $V = R * [1 - (i + m + a + p)] / r$. In cui: R = Reddito lordo annuo; i = Imposte e tasse, stimate al 10% del reddito annuo; m = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione del patrimonio, stimate al 5%; a = Spese generali e di amministrazione, stimate al 3%; p = Perdite di fitto e inesigibilità, stimate al 5%; r = Tasso di capitalizzazione, stimato dalle quotazioni di zona pari al 3,00%. Sviluppando l'algoritmo con i dati numerici, si ottiene il valore commerciale del compendio capitalizzando il reddito da locazione ripreso dall'osservatorio del mercato immobiliare (semestre 2° anno 2020), perequato nella stima in € 15,00 lordi mensili. Il reddito è stato ipotizzato derivabile dal compendio nella consistenza di superficie convenzionale misurata sul posto, delle destinazioni d'uso assentite da regolari autorizzazioni edilizie e nelle condizioni di non buona manutenzione delle strutture e finiture. La stima per capitalizzazione del reddito, su un presunto canone di affitto mensile di € 15,00 lordo, conferisce sostanziale attendibilità alla stima diretta per confronto, pertanto, si conferma la valutazione del magazzino in € 4.998,00 (quattromilanovecentonovantotto/00), determinato con il confronto dei valori di mercato rilevati e opportunamente perequati. (cfr. verbali di sopralluogo e quotazioni immobiliari, All. A1, A2, A3, S).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chlusa snc). , edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra	17,85 mq	280,00 €/mq	€ 4.998,00	100,00%	€ 4.998,00

Valore di stima:	€ 4.998,00
------------------	------------

Valore di stima: € 4.998,00

Valore finale di stima: € 4.998,00

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - [REDACTED] "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - [REDACTED] "Elementi di estimo urbano" [REDACTED]. La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." [REDACTED]

Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La C.E. n. 1 del 10/01/1978, citata nel decreto di trasferimento distinto dal R.G. Es. 455/91 Cron. 2189 Rep. 2727 del Tribunale di Latina, datato 28/07/2009, è stata rinvenuta nel fascicolo depositato presso l'archivio del Comune di Cori ma è priva dell'elaborato architettonico. Gli eventuali atti d'obbligo stipulati per le destinazioni d'uso e zone scoperte, nonché per la superficie di terreno ceduta al Comune di Cori per la viabilità pubblica non sono stati reperiti nel fascicolo edilizio.

Il signor [REDACTED] amministratore della società esecutata [REDACTED] ha dichiarato nei sopralluoghi che gli immobili pignorati non hanno mai concorso alle spese condominiali, che per gli immobili in questione non esiste un condominio autorizzato e deliberato, che le spese relative alle parti comuni sono state sostenute ognuno per le proprietà possedute, che le strade di accesso da Via Chiusa e da Via Cesare De Rossi sono comunali.

Il signor [REDACTED] ha altresì dichiarato che l'uscita di sicurezza del subalterno 25, posta nel retrospetto, lato destro, immette su terreno appartenente ad altro proprietario che ha rilasciato l'autorizzazione all'uso (non registrata), per garantire l'attività di lavorati sott'oglio, a suo tempo esercitata nel piano interrato.

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 28/07/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A1, A2, A3 - Verbali di sopralluogo.
- ✓ Visure e schede catastali - All. B - Delega per visure catastali e planimetrie.
- ✓ Visure e schede catastali - All. B1 - Visure storiche per immobile, sub 11,12,20,22,23,26,27,28,25,29,30.
- ✓ Planimetrie catastali - All. B2 - Planimetrie sub 25, 27, 28, 29, 30.
- ✓ Estratti di mappa - All. B3 - Estratto di mappa attuale.
- ✓ Visure e schede catastali - All. B4 - Dimostrazione grafica dei subalterni.
- ✓ Planimetrie catastali - All. C1 - Planimetrie LOTTO 1, sub 29, sub 25 e sub 30.
- ✓ Planimetrie catastali - All. C2 - Planimetria LOTTO 2, sub 28.
- ✓ Planimetrie catastali - All. C3 - Planimetria LOTTO 3, sub 27.
- ✓ Google maps - All. D - Inquadramento edificio nel sito (google).
- ✓ Altri allegati - All. E - Richiesta di accesso agli atti Comune di Cori.
- ✓ Atto di provenienza - All. F - Titolo di provenienza immobili pignorati
- ✓ Altri allegati - All. G2 - Compravendita terreno (strada pc. 746 e sedime del fabbricato pc. 747).
- ✓ Altri allegati - All. H - P.R.G. N.T.A. attuali - Comune di Cori.
- ✓ Altri allegati - All. I - TAVOLA 23.4 P.R.G. - Comune di Cori.
- ✓ Altri allegati - All. L - Localizzazione Immobile pignotato.
- ✓ Concessione edilizia - All. M1 - Concessione di costruzione anno 1977 e diniego variante.
- ✓ Concessione edilizia - All. M2 - Concessione di costruzione anno 1977 (variante).
- ✓ Altri allegati - All. M3 - Elaborato progettuale 1977
- ✓ Concessione edilizia - All. M4 - Concessione di costruzione n. 1 anno 1978 (variante).
- ✓ Altri allegati - All. M5 - Elab. planim. apertura porta al seminterrato, anno 1992.
- ✓ Concessione edilizia - All. M6 - Concessione edilizia n. 90 anno 1998.
- ✓ Concessione edilizia - All. M7 - Concessione edilizia n. 90 anno 2001 con planimetria piano terra.
- ✓ Altri allegati - All. M8 - P.C. n. 35 del 2010 (frazionamento e cambio di destinazione d'uso).
- ✓ Altri allegati - All. M9 - P.C. n. 52 del 2006 (tettoia in legno).
- ✓ Altri allegati - All. N - P.C. n. 49 del 2010, ultimo atto edilizia privata.

- ✓ Altri allegati - All. O, O1 - Trascrizione sentenza fallimento e immobili inclusi.
- ✓ Altri allegati - All. P1, P2, P3, P4 - Certificazione notarile, iscrizione ipoteche, trascrizione pignoramento.
- ✓ Altri allegati - All. Q - verbale di accesso custode 21 maggio 2021.
- ✓ Altri allegati - All. R1 - A.P.E. Lotto 1.
- ✓ Altri allegati - All. R2 - A.P.E. Lotto 2.
- ✓ Foto - All. T1, Fotografie compendio pignorato.
- ✓ Foto - All. T2, Fotografie fabbricato che include il compendio pignorato.
- ✓ Foto - All. T3, Fotografie esterni Lotto 1.
- ✓ Foto - All. T4, Fotografie esterni Lotto 2.
- ✓ Foto - All. T5, Fotografie esterni Lotto 3.
- ✓ Foto - All. T6, Fotografie interni Lotto 1, sub 25.
- ✓ Foto - All. T7, Fotografie interni Lotto 1, sub 29.
- ✓ Foto - All. T8, Fotografie interni Lotto 1, sub 30.
- ✓ Foto - All. T9, Fotografie interni Lotto 2, sub 28.
- ✓ Foto - All. T10, Fotografie interni Lotto 3, sub 27.
- ✓ Altri allegati - All. S - Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.
- ✓ Altri allegati - All. G1 - Nota di trascrizione compravendita terreno (strada pc. 746 e sedime fabbricato pc. 747).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21)., edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato
Trattasi di un compendio commerciale, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 25, Categoria D7, Graffato si - Fg. 36, Part. 747, Sub. 29, Categoria C1, Graffato si - Fg. 36, Part. 747, Sub. 30, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Le N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011 stabiliscono per il sito: "Art. 18. Zone B1 - Ristrutturazione e completamento", aree che corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici, edificate in epoca relativamente recente. In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione. La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale. In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto consiliare. Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle Norme, con esclusione delle attività di cui alla lettera g). L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici: Iff (fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq; Altezza massima dei corpi di fabbrica: 10,50 ml; Distacco minimo fra i corpi di fabbrica: 10,00 ml; Distacco minimo dai confini: 5,00 ml (salvo disposizione specifica di planivolumetrico); Lotto minimo 400,00 mq; Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale. Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme.

Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica. Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia. "Art. 6. Destinazione d'uso", nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione, dalla normativa statale e regionale sulla materia. Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione. In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali. Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie: a) Abitazioni e residenze in genere; b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili; c) Uffici privati e studi professionali; d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.); e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.); f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.); g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione; h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni; i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia; j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici); l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.); m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali; n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo). L'edificazione e l'urbanizzazione è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia). Manutenzione ordinaria: Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Manutenzione straordinaria: Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Restauro e risanamento conservativo: Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (cfr. All. H, I, L).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33).

edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra

Trattasi di un compendio commerciale destinato a negozio, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato (locale commerciale), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 28, Categoria C1, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Le N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011 stabiliscono per il sito: "Art. 18. Zone B1 – Ristrutturazione e completamento", aree che corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici, edificate in epoca relativamente recente. In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione. La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale. In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto consiliare. Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g). L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici: Iff (fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq; Altezza massima dei corpi di fabbrica: 10,50 ml; Distacco minimo fra i corpi di fabbrica: 10,00 ml; Distacco minimo dai confini: 5,00 ml (salvo disposizione specifica di planivolumetrico); Lotto minimo 400,00 mq; Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale. Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme. Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di

altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica. Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia. "Art. 6. Destinazione d'uso", nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione, dalla normativa statale e regionale sulla materia. Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione. In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali. Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie: a) Abitazioni e residenze in genere; b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili; c) Uffici privati e studi professionali; d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.); e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.); f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.); g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione; h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni; i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia; j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici); l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.); m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali; n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo). L'edificazione e l'urbanizzazione è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia). Manutenzione ordinaria: Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Manutenzione straordinaria: Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Restauro e risanamento conservativo: Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (cfr. All. H, I, L).

Prezzo base d'asta: € 92.527,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc).**, edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra
Trattasi di un magazzino (già locale caldaia), incluso in un unico fabbricato realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il subalterno pignorato (locale magazzino, sub 27), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 27, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Le N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011 stabiliscono per il sito: "Art. 18. Zone B1 – Ristrutturazione e completamento", aree che corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici, edificate in epoca relativamente recente. In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione. La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale. In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale con apposito atto consiliare. Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g). L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici: Iff (fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq; Altezza massima dei corpi di fabbrica: 10,50 ml; Distacco minimo fra i corpi di fabbrica: 10,00 ml; Distacco minimo dai confini: 5,00 ml (salvo disposizione specifica di planivolumetrico); Lotto minimo 400,00 mq; Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale. Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme. Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri caratteristici della

zona urbanistica. Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condono edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia. "Art. 6. Destinazione d'uso", nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione, dalla normativa statale e regionale sulla materia. Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione. In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali. Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie: a) Abitazioni e residenze in genere; b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili; c) Uffici privati e studi professionali; d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.); e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.); f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.); g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione; h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni; i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia; j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici); l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.); m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali; n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo). L'edificazione e l'urbanizzazione è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia). Manutenzione ordinaria: Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Manutenzione straordinaria: Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Restauro e risanamento conservativo: Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (cfr. All. H, I, L).

Prezzo base d'asta: € 4.998,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 929.437,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 35-37 il sub 29, Via Seconda Chiusa snc il sub 30) e Via Chiusa n. 24/a il sub 25 (già Via Prima Chiusa n. 21), edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra e interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 25, Categoria D7, Graffato si - Fg. 36, Part. 747, Sub. 29, Categoria C1, Graffato si - Fg. 36, Part. 747, Sub. 30, Categoria C2, Graffato si	Superficie	1056,93 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle strutture portanti, dei pavimenti, degli infissi, degli intonaci e delle murature in generale sono buoni per il piano terra, scadenti per il piano interrato. In particolare la pavimentazione di grès dello scantinato è sconnessa, gli intonaci evidenziano efflorescense per presunta umidità o condensa, gli infissi di ferro delle finestrelle poste tra i pilastri che separano l'altezza di mt 3,10 da quella di mt 3,70 sono ossidati e le vetrate sono in parte ricoperte di erbacce e residui di polvere accumulate nel tempo. L'impianto elettrico non è a norma e gli impianti di condizionamento/ventilazione sono disattivati e non offrono alcuna garanzia di utilità futura. Il Montacarichi è fermo e non è stata rintracciata la documentazione che legittima l'efficienza, la scala è ossidata e necessita di manutenzione. I bagni e gli spogliatoi sono stati abbandonati dal non uso, come le stesse celle frigorifero e i magazzini. Alcuni magazzini e pareti di separazione reparti, nel piano interrato, sono stati realizzati con semplici pareti di alluminio e pannelli), sono da revisionare i servizi igienici, gli spogliatoi e le celle frigorifere. (cfr. documentazione fotografica).		
Descrizione:	Trattasi di un compendio commerciale, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato si compone di un piano interrato a destinazione ufficio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.527,00

Bene N° 2 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa n. 33).

	, edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 28, Categoria C1, Graffato si	Superficie	110,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle strutture portanti, dei pavimenti, degli infissi, degli intonaci e delle murature in generale sono buoni, risultano da completare le due aperture delle porte di accesso all'ufficio. La porticina di alluminio che immette nel vano scala dell'edificio deve essere rimossa e l'apertura chiusa con muratura. Per l'ammezzato, considerate le modeste dimensioni in altezza del piano soprastante, si ritiene che sia facoltà dell'aggiudicatario di mantenere la destinazione d'uso per l'alloggio di autoclave, purché autorizzata dal competente ufficio comunale. L'impianto elettrico è stato rilevato a norma per la già esistente attività di lavanderia (ora cessata), mentre gli impianti di condizionamento/ventilazione sono da revisionare, in ogni caso è necessaria la certificazione di conformità non esibita. (cfr. documentazione fotografica).		
Descrizione:	Trattasi di un compendio commerciale destinato a negozio, porzione di un unico fabbricato, realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il compendio pignorato (locale commerciale), si compone di un piano interrato a destinazione officio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.998,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Cesare De Rossi (già Via Seconda Chiusa snc). , edificio Residenziale e Commerciale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 747, Sub. 27, Categoria C2, Graffato si	Superficie	17,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle strutture portanti in generale sono buone. Il magazzino (ex locale caldaia), ha uno stato conservativo scadente, in particolare: i pavimenti sono inesistenti, con le travi di fondazione a vista e parte in calcestruzzo nella zona ribassata; gli intonaci interni sono al rustico, tinteggiati di bianco e da riprese di malta; quelli esterni sono in parte realizzati con sabbia e cemento, con una parete malamente rifinita in opera e zone scoperte che evidenziano i materiali di tamponatura; le due porte di accesso (frontale e nel retro prospetto), sono metalliche e le lamiere sui montanti di ferro sono interessate da consistente ossidazione nella zona più prossima al pavimento; la copertura è in parte a solaio (sottostante il terrazzo e l'appartamento del piano primo), parte è inclinata e coperta da tegole. Internamente la superficie e il volume risultavano occupati dal vecchio e fatiscente impianto di riscaldamento, con la caldaia, il serbatoio dell'autoclave, le condutture, nonché con canalizzazioni e canna fumaria parzialmente		

	presenti, assente quella verso il foro posto sopra la porta della parete frontale. Nei sopralluoghi il magazzino era occupato anche da altri oggetti in disuso, disordinatamente stoccati all'interno. (cfr. documentazione fotografica).
Descrizione:	Trattasi di un magazzino (già locale caldaia), incluso in un unico fabbricato realizzato in origine su una porzione di terreno edificatorio in Cori, località La Chiusa, della superficie di mq 2925, dei quali mq 775 da destinare a strada secondo il P.R.G. e mq 2150 edificabile. Il sito è urbanizzato con le relative opere di fognatura, acquedotto, linee elettriche e sottoservizi vari, incluso il tronco stradale finito con binder e parzialmente con calcestruzzo levigato; insiste sia nel vigente P.R.G. che nella variante generale adottata con delibera consiliare n. 31/04 in zona "B1" (ristrutturazione e completamento). Il fabbricato di più ampia consistenza che contiene il subalterno pignorato (locale magazzino, sub 27), si compone di un piano interrato a destinazione opificio e magazzino, di un piano terra destinato essenzialmente ad attività commerciali e produttive, con un piano primo e secondo destinati a civile abitazione. La struttura portante è in c.a., con tamponature in muratura a cassa vuota, la copertura dell'edificio è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 1 del 10/01/1978. Il piazzale comune a tutto l'edificio e l'area destinata a strada comunale offrono la possibilità di parcheggi non assegnati per le attività commerciali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CORI (LT) - VIA CESARE DE ROSSI (GIÀ VIA SECONDA CHIUSA N. 35-37 IL SUB 29, VIA SECONDA CHIUSA SNC IL SUB 30) E VIA CHIUSA N. 24/A IL SUB 25 (GIÀ VIA PRIMA CHIUSA N. 21)., EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, PIANO TERRA E INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 21/07/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240
Quota: 1/1
Importo: € 883.141,30
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 20/07/1989 per € 883.131,30 di cui € 294.380,43 per sorte. La presente trascrizione rinnova la precedente n. 2137 del 21/07/1989. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/12.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 30/10/2009
Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 29/10/2009 per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/20.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 2615
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 31/07/2017
Reg. gen. 17652 - Reg. part. 2662
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Latina il 10/06/2021

Reg. gen. 14447 - Reg. part. 10975

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] n. 10/2021

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del 12/04/2021 - Tribunale di Latina per sentenza dichiarativa di fallimento, numero di repertorio 12/2021, richiedente Avv. [REDACTED] Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25, sub 27, sub 28, sub 29 e sub 30.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - VIA CESARE DE ROSSI (GIÀ VIA SECONDA CHIUSA N. 33).
, EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 21/07/2009

Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240

Quota: 1/1

Importo: € 883.141,30

A favore di [REDACTED]

Note: Att. [REDACTED] el 20/07/1989 per € 883.131,30 di cui € 294.380,43 per sorte. La presente trascrizione rinnova la precedente n. 2137 del 21/07/1989. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/12.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Latina il 30/10/2009

Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Att. [REDACTED] del 29/10/2009 per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/20.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 27/07/2017

Reg. gen. 17334 - Reg. part. 2615

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Att. [REDACTED] el 25/07/2017 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 31/07/2017

Reg. gen. 17652 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Latina il 10/06/2021

Reg. gen. 14447 - Reg. part. 10975

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] in liquidazione n. 10/2021

Note: Atto Giudiziario del 12/04/2021 - Tribunale di Latina per sentenza dichiarativa di fallimento, numero di repertorio 12/2021, richiedente Avv. [REDACTED]. Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25, sub 27, sub 28, sub 29 e sub 30.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORI (LT) - VIA CESARE DE ROSSI (GIÀ VIA SECONDA CHIUSA SNC).

, EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Mutuo fondiario**

Iscritto a Latina il 21/07/2009

Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240

Quota: 1/1

Importo: € 883.141,30

A favore di [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 20/07/1989 per € 883.131,30 di cui € 294.380,43 per sorte. La presente trascrizione rinnova la precedente n. 2137 del 21/07/1989. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/12.

- **Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo**

Iscritto a Latina il 30/10/2009

Reg. gen. 19958 - Reg. part. 4240

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 29/10/2009 per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/20.

- **Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo fondiario**

Iscritto a Latina il 27/07/2017

Reg. gen. 17334 - Reg. part. 2615

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] del 25/07/2017 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 31/07/2017

Reg. gen. 17652 - Reg. part. 2662

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto [REDACTED] el 25/07/2017 per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. Grava su NCEU al Fgl. 36 pc. 747/29.

- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Latina il 10/06/2021

Reg. gen. 14447 - Reg. part. 10975

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] in liquidazione n. 10/2021

Contro [REDACTED]

Note: Atto Giudiziario del 12/04/2021 - Tribunale di Latina per sentenza dichiarativa di fallimento, numero di repertorio 12/2021, richiedente Avv. [REDACTED] Grava su NCEU al Fgl. 36, particella 747: sub 25, sub 27, sub 28, sub 29 e sub 30.