
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bogliaccino Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20



Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3	26
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	29
Patti	
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2017 del R.G.E.	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T	46
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1	47



INCARICO

In data 24/06/2017, il sottoscritto Arch. Bogliaccino Teresa, con studio in Latina, PEC teresa.bogliaccino@archiworldpec.it, Tel. 340 3589299, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di due piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 9.

L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici.

L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il posto auto si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEU al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti.

Il negozio, identificato dal sub 9, è composto da un ampio ambiente, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona bagno/spogliatoio ed un locale deposito. Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza comune ad altri sub della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è composta da:

- certificato storico catastale relativo all'immobile distinto al NCEU di Sezze fg. 20 part.lla 912 sub 9;
- certificato storico catastale relativo all'immobile distinto al NCEU di Sezze fg. 20 part.lla 912;
- certificato ipotecario speciale relativo agli immobili distinto al NCEU di Sezze al fg. 20 part.912 e sub 1 -4-9-10-11.
- estratto di mappa.

La scrivente ha proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



la stessa è pervenuta alla società esecutata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 30 luglio 2007, rep.16607/7648, trascritto in data 31 luglio 2007 ai nn. R.P. 14702 - R.G. 29531, con il quale il [redacted] legale rappresentante della [redacted] ha acquistato la piena proprietà dell'unità suddetta dal sig.**** Omissis ****, nato a Sezze il **** Omissis ****.

Come si evince dal titolo allegato alla presente, alla data del 30/07/2017 l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] con sede in Sezze risultava essere la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Da una visura camerale, allo stato attuale risulta essere l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] risulta essere il sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina ad est in parte con la part.lla 912 sub 10 (anch'essa di proprietà del debitore) ed in parte con il piazzale di pertinenza esclusiva della part.lla 912, a sud con la strada via di Bassiano, a ovest con la corte esclusiva di pertinenza della part.lla 912 e con la part.lla 118 di altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	153,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	3,10 m	t
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1997 al 05/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 157 Rendita € 392.500,00 Piano T
Dal 04/02/1999 al 16/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 153 Rendita € 1.836.000,00 Piano T
Dal 04/02/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 9 Categoria C1



		Cl.4, Cons. 153 Rendita € 3.231,83 Piano T Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 14/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 153 Superficie catastale 168 Rendita € 3.089,60 Piano T Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

Come si evince dal titolo allegato alla presente alla data del 28/07/2017 l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice **[REDACTED]** con sede in Sezze risultava essere la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Da una visura camerale, allo stato attuale risulta essere l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice **[REDACTED]** risulta essere il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	912	9		C1	4	153	168	3089,6	t	si

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo del 27/11/2017, la scrivente ha potuto constatare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la mancata indicazione nella stessa del muro di divisione con il sub 10. Le suddette opere sono state autorizzate con la CILA del 18/07/2017 prot. n. 19421.

La scrivente ha provveduto alla variazione per errata rappresentazione planimetrica.

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.lla 912 di are 33.25 già part.lla 650 di are 44.80. La part.lla 650 da cui deriva la part.lla 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.lla risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze

del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340.



Precisazioni

L'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata che ha dato origine al sub 9 e sub 10, di proprietà allo stato attuale, del debitore.

PATTI

Il contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio Latina il 26.01.2017 al n. 000860 - serie 3T (pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto recante data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 1°/02/2017) riguarda l'immobile di proprietà dell'esecutata, [REDACTED] Il canone di locazione previsto contrattualmente risulta essere pari ad € 3.600,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna più oneri fiscali.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il 27/11/2017 l'immobile risultava in un discreto stato di manutenzione. Si ritiene che lo stesso debba essere oggetto di manutenzione ordinaria. L'immobile è allocato ma allo stato attuale non è utilizzato per la vendita. Sul posto erano presente scaffalature varie e bancone di casa. Il retro neogozio è attualmente adibito a magazzino alimentari.

PARTI COMUNI

Il locale commerciale in oggetto insiste sulla corte comune distinta al NCEU del Comune di Sezze al fg. 20 part.la 912 sub 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.la 912 di are 33.25 già part.la 650 di are 44.80. La part.la 650 da cui deriva la part.la 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.la risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto (locale commerciale) è ubicato al piano terra. L'ingresso al locale commerciale avviene sia dal piazzale antistante, corte comune e sia dal retro negozio sempre dalla corte comune sub 6.



La costruzione è costituita da un piano terra, primo e secondo, con sovrastante copertura a tetto. La struttura portante è stata realizzata interamente in c.a. del tipo normale, con fondazioni a plinti e travi di collegamento, mentre la struttura in elevazione è costituita in parte da muratura in blocchi di tufo squadrate di cm 40 al primo ordine e di cm. 30 al secondo e terzo ordine e , parte in pilastri, travi, mensole ecc.

I solai sono del tipo misto in laterizi forati e cemento armato.

L'altezza interna utile è pari a 3,10 m.

Il locale è diviso in due ambienti: uno più grande ed uno più di dimensioni più piccole dove sono allocati il locale spogliatoio, wc e deposito. I tramezzi sono realizzati in forati e sono dello spessore di 12 cm.

I pavimenti sono del tipo marmette di graniglia nella vano restrostante e in gres porcellanato nella vano più grande. Il servizio igienico è tinteggiato con pittura a tempera.

I serramenti esterni sono metallici con serrande metalliche motorizzate. Le porte interne dei lcali sono in legno del tipo tamburato. L'accesso posteriore è realizzato con una porta in parte vetrata. Lo scarico delle acque reflue avviene tramite la rete fognante comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete idrica comunale; lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani avviene tramite il servizio comunale. L'impianto elettrico e ideico sanitario sono a norma di legge.

Complessivamente l'immobile oggetto di valutazione versa in uno discreto stato di conservazione e manutenzione. Necessita di lavori di manutenzione ordinaria. L'impianto elettrico è a norma di legge. In occasione del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/01/2007
- Scadenza contratto: 02/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile di proprietà della **** Omissis **** srl risulta essere locato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, registrato presso l'agenzia delle entrate – ufficio Latina il 26.01.2017 al n. 000860 – serie 3T, con il quale la **** Omissis **** ha concesso in locazione, per la durata di anni 6 + 6 con inizio dal 2/01/2017, alla sig.ra **** Omissis **** l'immobile sito in Sezze alla via Bassiano snc, identificati al Foglio 20 particella 912 sub 9 (All.to)

Il contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'agenzia delle entrate – ufficio Latina il 26.01.2017 al n. 000860 – serie 3T (pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto recante data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 1°/02/2017) riguarda l'immobile di proprietà dell'esecutata, [REDACTED] Il canone di locazione previsto contrattualmente risulta essere pari ad € 3.600,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna più oneri fiscali.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Locale commerciale a piano terra sito in Sezze alla Via Bassiano snc, Foglio 20 Particella 912 Sub 9 – Categoria C1 - Classe 4 - Consistenza 153,00 mq. - Rendita €3.089.60. Per il calcolo del canone di locazione del predetto immobile, oltre allo stato di conservazione che risulta discreto, bisogna considerare la buona favorevole ubicazione dello stesso. Infatti trovasi in una strada priva di marciapiede e ad alto scorrimento . Si è ritenuto congruo far riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito delle Agenzia delle Entrate Quotazioni: Anno 2017 - Semestre 1 Provincia: LATINA - Comune: SEZZE - Fascia/zona: Suburbana/MONTE PILORCI - SUSO -VIA ROCCACORGA,VIA BASSIANO,VIA MELOGROSSO, VIA MADONNA DEL COLLE Codice di zona: E3 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale - Valori Locazione (€/mq x mese) 3,3/ 4,3 Superficie catastale = 168,00 mq. Superficie reale = 153 mq. Quotazione annua: €.33,00/mq (Euro trentasette/00 La scrivente ritiene congruo che il canone di locazione annuo possa essere pari a: mq.168 X €.33,00 = €.5.544,00 Canone di locazione mensile: €.5.544,00 /12 = €.462,00 arrotondato €460,00 (Euro quattrocentosessanta/00)

Allo stato attuale l'immobile risulta locato ma non utilizzato per la vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1970 al 27/02/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ORSINI DI SEZZE	16/09/1970	19660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI VELLETRI	10/10/1970	10870	18340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1998 al 31/07/2007	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCCILLO	16/02/1998	82	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	27/02/1998	3125	2242
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007 al 29/12/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCCILLO	30/07/2007	16607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	31/07/2007	29531	14702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione è pervenuto alla società esecutata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 30 luglio 2007, rep. 16607/7648, trascritto in data 31 luglio 2007 ai nn. R.P. 14702 – R.G. 29531, con il quale il legale rappresentante della [redacted] ha acquistato la piena proprietà dell'unità suddetta dal sig. [redacted], nato a Sezze [redacted], C.F. [redacted]. Alla parte venditrice detto bene è pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 16.02.1998, rep. 82, trascritto in data 27 febbraio 1998 ai nn. R.P. 2242 – R.G. 3125, con il quale il sig. [redacted] ha accettato il suddetto bene donatogli dal padre, sig. [redacted] nato a Sezze [redacted]. quest'ultimo quanto donato è pervenuto giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340 di formalità con il quale ha acquistato il terreno identificato al foglio 20 mappale 650 (terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato).

Come si evince dal titolo allegato alla presente, alla data del 30/07/2017 l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice "****Omissis" con sede in Sezze risultava essere la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Da una visura camerale, allo stato attuale risulta essere l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] risulta essere il sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 12/06/1999
Reg. gen. 11853 - Reg. part. 2238
Quota: 1/2
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IN rettifica della precedente iscrizione al n.2338 del 12/06/1999
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 15/07/1999
Reg. gen. 14401 - Reg. part. 2775
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 03/06/2002
Reg. gen. 14289 - Reg. part. 2058
Quota: 1/1
Importo: € 57.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 20/10/2011
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 4128
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 17/06/2015
Reg. gen. 12309 - Reg. part. 1760
Quota: 1/1
Importo: € 81.609,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/02/2017
Reg. gen. 2473 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Sui beni staggiati risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

a) iscrizione di ipoteca volontaria

del 12.06.1999 al n. 2238 di R.P. a favore di Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro **** Omissis **** (detta ipoteca grava sui beni identificati al foglio 20 particella 912 sub 9 e 10);

b) iscrizione di ipoteca volontaria del 15.07.1999 al n. 2775 a favore di Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro **** Omissis ****, in rettifica della precedente iscrizione al n. 2238 di formalità per errore nell'indicazione delle quote di proprietà (detta ipoteca grava sui beni identificati al foglio 20 particella 912 sub 9 e 10);

c) iscrizione di ipoteca volontaria del 20.10.2011 al n. 4128 di R.P. a favore della Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro la **** Omissis **** (detta ipoteca grava su tutti i beni oggetto di pignoramento, identificati al foglio 20 particella 912 sub 9, 10 e 11)

d) iscrizione di ipoteca legale del 17.06.2015 al n. 1760 di R.P. a favore di Equitalia Sud spa contro la **** Omissis **** (detta ipoteca grava sui beni identificati al foglio 20 particella 912 sub 9 e 10);

e) trascrizione dell'atto di pignoramento del 01 febbraio 2017 ai nn. R.G. 2473 e R.P. 1752 a favore della Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro la **** Omissis ****;

Di seguito si riporta quanto relazionato nella relazione del custode per la procedura in oggetto, **** Omissis ****:

versa in atti avviso ex art. 498 c.p.c., ritualmente notificato ai creditori iscritti, ad eccezione del creditore Banca Cassa di Risparmio di Torino SpA, ora Unicredit SpA, giusta ipoteca volontaria del 3.6.2002 al n. 2058 di R.P. - in quanto intervenuto - nonché del creditore Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni, giusta ipoteca volontaria del 12.06.1999 al n. 2238 di R.P. e ipoteca del 15.7.1999 al n. 2775 di R.P. in rettifica della precedente iscrizione al n. 2238 di formalità (si evidenzia che nel contratto di mutuo del 18.10.2011, rep. 21.441 la parte mutuataria ha dichiarato che i relativi debiti sono stati estinti con impegno a provvedere alla cancellazione)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area della zona F sottozona F2 così come previsto nel PRG del Comune di Sezze.

Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio.

La sottozona F2 comprende le aree destinate a servizi generali di interesse pubblico, anche di proprietà privata.

L'indice di fabbricazione della sottozona è pari a $I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$.

Appartengono alla sottozona D2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze del 25/01/2018, la scrivente riporta quanto segue:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in parte nel 1975 ed in parte nel 1983 così come riportato nella relazione tecnica allegata alla concessione a sanatoria n. 536 del 27/11/1998, ai sensi della Legge n. 47/85 rilasciata a nome di **** Omissis **** del sig, **** Omissis ****, del sig, **** Omissis **** edel sig, **** Omissis **** . Con il suddetto titolo autorizzativo veniva



rilasciata la concessione a sanatoria per un fabbricato destinato ad attività artigianale piano terra (unita' A) e piano primo (unità B) costituito da n. 3 piani fuori terra, di cui 13 vani utili, n. 4 vani accessori e n. 2 unità immobiliari;

- con C.E. n.61 del 28/11/1998 il Comune di Sezze concedeva ai richiedenti sig. **** Omissis **** sig, **** Omissis ****, sig, **** Omissis **** il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a magazzino, realizzazione di divisori interni con conseguente frazionamento dell'unità del piano terra in tre unità distinte;

- con C.E. n. 62 del 29/11/1998 il Comune di Sezze concedeva ai richiedenti sig. **** Omissis **** sig, **** Omissis ****, il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale con modifica dei prospetti dei locali posti al piano del fabbricato e precisamente delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al fg. 20 part.lla 912 sub 9 e 10;

- il 24/02/1999 Il Comune di Sezze rilasciava il Certificato di Agibilità n.1441 per le suddette unità immobiliari ;

- con C.E. n. 2 del 20/01/2000 il Comune di Sezze approvava ai richiedenti sig. **** Omissis **** sig, **** Omissis **** il cambio di destinazione d'uso di un locale adibito a sgombro a locale per lavorazione carni con modifica dei prospetti e lavori interni.

- il 25/01/2000 Il Comune di Sezze rilasciava il Certificato di Agibilità n.1523 per le suddette unità immobiliari;

- il 11/09/2017 veniva presentata la CILA prot. N. 19421 con la quali veniva richiesto l'aumento delle unità da una unica a due unità separate con modifiche interne senza modificare la destinazione (attività commerciali);

- il 18/07/2017 veniva rilasciata l'agibilità (SCILA prot. N. 19995 del 18/07/2017

(All- 8 CILA - ALL 9 SCILA)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo del 27/11/2017, la scrivente tu evidenzia che sussiste corrispondenza tra la stato luoghi, il progetto autorizzato allegato alla CILA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 10.

L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici.

L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti.

Il negozio, identificato dal sub 10, è composto da un vano dedicato alla vendita separato da un vano dove sono alloggiati le celle frigo, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona con due bagni/spogliatoio ed un locale dedicato alla lavorazione alimenti (panificazione). Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza esclusiva della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è composta da:

- certificato storico catastale relativo all'immobile distinto al NCEU di Sezze fg. 20 part.lla 912 sub 10;
- certificato storico catastale relativo all'immobile distinto al NCEU di Sezze fg. 20 part.lla 912;
- certificato ipotecario speciale relativo agli immobili distinto al NCEU di Sezze al fg. 20 part.912 e sub 1 -4-9-10-11.
- estratto di mappa.

La scrivente ha proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali.

(ALL 4 Visure – ALL 14 Visure Ipotecarie)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



la stessa è pervenuta alla società esecutata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 30 luglio 2007, rep.16607/7648, trascritto in data 31 luglio 2007 ai nn. R.P. 14702 – R.G. 29531, con il quale il [redacted] legale rappresentante della [redacted] ha acquistato la piena proprietà dell'unità suddetta dal sig.**** Omissis ****, nato a Sezze il **** Omissis ****.

Come si evince dal titolo allegato alla presente, alla data del 30/07/2017 l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] con sede in Sezze risultava essere la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Da una visura camerale, allo stato attuale risulta essere l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] risulta essere il sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina ad ovest in parte con la part.lla 912 sub 9 (anch'essa di proprietà del debitore) ed in parte con il piazzale di pertinenza esclusiva della part.lla 912, a sud con la strada via di Bassiano, a est con la corte esclusiva di pertinenza della part.lla 912 sub 6 bnc, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	130,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1997 al 05/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 131 Rendita € 327.500,00 Piano T
Dal 04/02/1999 al 16/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 10 Categoria C3 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 1.560.000,00 Piano T
Dal 04/02/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 10 Categoria C1 Cl.4, Cons. 130



		Rendita € 2.746,00 Piano T Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 14/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 10 Categoria C1 Cl.4, Cons. 130 Superficie catastale 168 Rendita € 2.625,15 Piano T Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

Come si evince dal titolo allegato alla presente, alla data del 30/07/2017 l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice " [redacted] " con sede in Sezze risultava essere la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Da una visura camerale, allo stato attuale risulta essere l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice " [redacted] " risulta essere il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	912	10		C1	4	130	168	2625,15	T	SI

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo del 27/11/2017, la scrivente ha potuto constatare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, il progetto allegato alla CILA del 18/07/2017 prot. n. 19421 esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.lla 912 di are 33.25 già part.lla 650 di are 44.80. La part.lla 650 da cui deriva la part.lla 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.lla risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340.

(ALL 4 Visure – ALL 14 Visure Ipotecarie)



PRECISAZIONI

L'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata che ha dato origine al sub 9 e sub 10, di proprietà allo stato attuale, del debitore.

PATTI

Il contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio Latina il 26.01.2017 al n. 000860 - serie 3T (pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto recante data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 1°/02/2017) riguarda l'immobile di proprietà dell'esecutata, [REDACTED] Il canone di locazione previsto contrattualmente risulta essere pari ad € 3.600,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna più oneri fiscali.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il 27/11/2017 l'immobile risultava in un ottimo stato di manutenzione. L'immobile è allocato. L'immobile è destinato alla lavorazione e vendita di generi alimentari.

PARTI COMUNI

Il locale commerciale in oggetto insiste sulla corte comune distinta al NCEU del Comune di Sezze al fg. 20 part.lla 912 sub 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.lla 912 di are 33.25 già part.lla 650 di are 44.80. La part.lla 650 da cui deriva la part.lla 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.lla risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340. (ALL 16 Titolo di provenienza ventennale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto (locale commerciale) oggetto della presente valutazione è allocato al piano terra. L'ingresso al locale commerciale avviene sia dal piazzale antistante, corte comune e sia dal retro



negozio sempre dalla corte comune sub 6.

La costruzione è costituita da un piano terra, primo e secondo, con sovrastante copertura a tetto.

La struttura portante è stata realizzata interamente in c.a. del tipo normale, con fondazioni a plinti e travi di collegamento, mentre la struttura in elevazione è costituita in parte da muratura in blocchi di tufo squadrati di cm 40 al primo ordine e di cm. 30 al secondo e terzo ordine e , parte in pilastri, travi, mensole ecc.

I solai sono del tipo misto in laterizi forati e cemento armato.

L'altezza interna utile è pari a 3,10 m.

Il locale è diviso in tre ambienti: uno più grande dedicata alla vendita, uno più di dimensioni più piccole dove sono allocati il wc e due celle frigo. Separato dall'ambiente vendita con un tramezzo vi è un altro ambiente suddiviso ulteriormente in zona dedicata alla lavorazione degli alimenti (panificazione), wc e deposito e una zona di cottura. I tramezzi sono realizzati in forati e sono dello spessore di 12 cm.

I pavimenti sono del tipo marmette di graniglia nella vano restrostante e in gres porcellanato nella vano più grande. Il servizio igienico è tinteggiato con pittura a tempera.

I serramenti esterni sono metallici con serrande metalliche motorizzate. Le porte interne dei locali sono in legno del tipo tamburato. L'accesso posteriore è realizzato con una porta in parte vetrata. Lo scarico delle acque reflue avviene tramite la rete fognante comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete idrica comunale; lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani avviene tramite il servizio comunale. L'impianto elettrico e idrico sanitario sono a norma di legge.

Complessivamente l'immobile oggetto di valutazione versa in uno ottimo stato di conservazione e manutenzione. . L'impianto elettrico e idrico è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/01/2007
- Scadenza contratto: 02/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile di proprietà della **** Omissis **** srl risulta essere locato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, registrato presso l'agenzia delle entrate – ufficio Latina il 26.01.2017 al n. 000860 – serie 3T, con il quale la **** Omissis **** ha concesso in locazione, per la durata di anni 6 + 6 con inizio dal 2/01/2017, alla sig.ra **** Omissis **** l'immobile sito in Sezze alla via Bassiano snc, identificati al Foglio 20 particella 912 sub 9 (All.to)

Il contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'agenzia delle entrate – ufficio Latina il 26.01.2017 al n. 000860 – serie 3T (pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto recante data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 1°/02/2017) riguarda l'immobile di proprietà dell'esecutata, [REDACTED]. Il canone di locazione previsto contrattualmente risulta essere pari ad € 3.600,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di €



300,00 ciascuna più oneri fiscali.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Locale commerciale a piano terra sito in Sezze alla Via Bassiano snc, Foglio 20 Particella 912 Sub 9 - Categoria C1 - Classe 4 - Consistenza 153,00 mq. - Rendita €3.089.60. Per il calcolo del canone di locazione del predetto immobile, oltre allo stato di conservazione che risulta discreto, bisogna considerare la buona favorevole ubicazione dello stesso. Infatti trovasi in una strada priva di marciapiede e ad alto scorrimento. Si ritiene congruo far riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito delle Agenzia delle Entrate Quotazioni: Anno 2017 - Semestre 1 Provincia: LATINA - Comune: SEZZE - Fascia/zona: Suburbana/MONTE PILORCI - SUSO -VIA ROCCACORGA,VIA BASSIANO,VIA MELOGROSSO, VIA MADONNA DEL COLLE Codice di zona: E3 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale - Valori Locazione (€/mq x mese) 3,3/ 4,3 Superficie catastale = 144,00 mq. Superficie reale = 130 mq. Quotazione annua: €.33,00/mq (Euro trentasette/00 La scrivente ritiene congruo che il canone di locazione annuo possa essere pari a: mq.144 X €.33,00 = €.4.752,00 Canone di locazione mensile: €.4.752,00 /12 = €.396,00 arrotondato €390,00 (Euro trecentonovanta/00)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1970 al 27/02/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ORSINI DI SEZZE	16/09/1970	19660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI VELLETRI	10/10/1970	10870	18340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1998 al 31/07/2007	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCCILLO	16/02/1998	82	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	27/02/1998	3125	2242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007 al 29/12/2017		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCCILLO	30/07/2007	16607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	31/07/2007	29531	14702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione è pervenuto alla società esecutata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 30 luglio 2007, rep. 16607/7648, trascritto in data 31 luglio 2007 ai nn. R.P. 14702 – R.G. 29531, con il quale il legale rappresentante della [redacted] ha acquistato la piena proprietà dell'unità suddetta dal sig. [redacted] nato a [redacted]

Alla parte venditrice detto bene è pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 16.02.1998 rep. 82, trascritto in data 27 febbraio 1998 ai nn. R.P. 2242 – R.G. 3125, con il quale il sig. [redacted] ha accettato il suddetto bene donatogli dal padre, sig. [redacted]

A quest'ultimo quanto donato è pervenuto giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340 di formalità con il quale ha acquistato il terreno identificato al foglio 20 mappale 650 (terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato).

Come si evince dal titolo allegato alla presente, alla data del 30/07/2017 l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] con sede in Sezze risultava essere la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Da una visura camerale, allo stato attuale risulta essere l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società debitrice [redacted] risulta



essere il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 09/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 12/06/1999
Reg. gen. 11853 - Reg. part. 2238
Quota: 1/2
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 15/07/1999
Reg. gen. 14401 - Reg. part. 2775
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IN rettifica della precedente iscrizione al n.2338 del 12/06/1999
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 20/10/2011
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 4128
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 17/06/2015
Reg. gen. 12309 - Reg. part. 1760
Quota: 1/1
Importo: € 81.609,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/02/2017
Reg. gen. 2473 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Sui beni staggiti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- a) iscrizione di ipoteca volontaria del 12.06.1999 al n. 2238 di R.P. a favore di Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro **** Omissis **** (detta ipoteca grava sui beni identificati al foglio 20 particella 912 sub 9 e 10);
 - b) iscrizione di ipoteca volontaria del 15.07.1999 al n. 2775 a favore di Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro **** Omissis ****, in rettifica della precedente iscrizione al n. 2238 di formalità per errore nell'indicazione delle quote di proprietà (detta ipoteca grava sui beni identificati al foglio 20 particella 912 sub 9 e 10);
 - c) iscrizione di ipoteca volontaria del 20.10.2011 al n. 4128 di R.P. a favore della Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro la **** Omissis **** (detta ipoteca grava su tutti i beni oggetto di pignoramento, identificati al foglio 20 particella 912 sub 9, 10 e 11)
 - d) iscrizione di ipoteca legale del 17.06.2015 al n. 1760 di R.P. a favore di Equitalia Sud spa contro la **** Omissis **** (detta ipoteca grava sui beni identificati al foglio 20 particella 912 sub 9 e 10);
 - e) trascrizione dell'atto di pignoramento del 01 febbraio 2017 ai nn. R.G. 2473 e R.P. 1752 a favore della Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro la **** Omissis ****;
- Di seguito si riporta quanto relazionato nella relazione del custode per la procedura in oggetto, **** Omissis ****:

versa in atti avviso ex art. 498 c.p.c., ritualmente notificato ai creditori iscritti, ad eccezione del creditore Banca Cassa di Risparmio di Torino SpA, ora Unicredit SpA, giusta ipoteca volontaria del 3.6.2002 al n. 2058 di R.P. - in quanto intervenuto - nonché del creditore Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni, giusta ipoteca volontaria del 12.06.1999 al n. 2238 di R.P. e ipoteca del 15.7.1999 al n. 2775 di R.P. in rettifica della precedente iscrizione al n. 2238 di formalità (si evidenzia che nel contratto di mutuo del 18.10.2011, rep. 21.441 la parte mutuataria ha dichiarato che i relativi debiti sono stati estinti con impegno a provvedere alla cancellazione)

(ALL. 14 Visure ipotecarie)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area della zona F sottozona F2 così come previsto nel PRG del Comune di Sezze.

Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio.

La sottozona F2 comprende le aree destinate a servizi generali di interesse pubblico, anche di proprietà privata.

L'indice di fabbricazione della sottozona è pari a $I_f = 0,5$ mc/mq.

Appartengono alla sottozona D2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze del 25/01/2018, la scrivente riporta quanto segue:



- il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in parte nel 1975 ed in parte nel 1983 così come riportato nella relazione tecnica allegata alla concessione a sanatoria n. 536 del 27/11/1998, ai sensi della Legge n. 47/85 rilasciata a nome di **** Omissis **** del sig, **** Omissis ****,del sig, **** Omissis **** edel sig, **** Omissis **** . Con il suddetto titolo autorizzativo veniva rilasciata la concessione a sanatoria per un fabbricato destinato ad attività artigianale piano terra (unita' A) e piano primo (unità B) costituito da n. 3 piani fuori terra, di cui 13 vani utili, n. 4 vani accessori e n. 2 unità immobiliari;
- con C.E. n.61 del 28/11/1998 il Comune di Sezze concedeva ai richiedenti sig. **** Omissis **** sig, **** Omissis ****, sig, **** Omissis **** il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a magazzino, realizzazione di divisori interni con conseguente frazionamento dell'unità del piano terra in tre unità distinte;
- con C.E. n. 62 del 29/11/1998 il Comune di Sezze concedeva ai richiedenti sig. **** Omissis **** sig, **** Omissis ****, il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale con modifica dei prospetti dei locali posti al piano del fabbricato e precisamente delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al fg. 20 part.lla 912 sub 9 e 10;
- il 24/02/1999 Il Comune di Sezze rilasciava il Certificato di Agibilità n.1441 per le suddette unità immobiliari ;
- con C.E. n. 2 del 20/01/2000 il Comune di Sezze approvava ai richiedenti sig. **** Omissis **** sig, **** Omissis **** il cambio di destinazione d'uso di un locale adibito a sgombro a locale per lavorazione carni con modifica dei prospetti e lavori interni.
- il 25/01/2000 Il Comune di Sezze rilasciava il Certificato di Agibilità n.1523 per le suddette unità immobiliari;
- il 11/09/2017 veniva presenta la CILA prot. N. 19421 con la quali veniva richiesto l'aumento delle unità da una unica a due unità separate con modifiche interne senza modificare la destinazione (attività commerciali);
- il 18/07/2017 veninva rilasciata l'agibilità (SCILA prot. N. 19995 del 18/07/2017

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo del 27/11/2017, la scrivente ctu evidenzia che sussiste corrispondenza tra la stato luoghi, il progetto autorizzato allegato alla CILA, la planimetria catastale ed anche quanto riportato nell'atto di pignoramento.

(ALL.7 Rilievo stato di fatto – ALL. 6 Foto)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 11.

L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici.

L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEU al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti.

L'appartamento, identificato dal sub 11, è allocato al piano primo. Visi accede per mezzo di una scala posta in androne di uso esclusivo. L'appartamento è composto da una zona ingresso, un'ampia zona soggiorno, due camere da letto, una cucina e un bagno, una veranda parzialmente coperta e un terrazzo.

Al piano superiore, a cui si accede per mezzo di una rampa di scala, è allocato un ambiente di altezza media pari a 2.30 m ("sottotetto non praticabile") suddiviso in due vani finestrati dell'altezza media di ed un bagno dotato di due piccoli terrazzi. La suddetta porzione è abusiva; risulta infatti realizzata in assenza di regolare titolo autorizzativo.

(All.1-Verbale di sopralluogo -ALL.7 Rilievo stato di fatto - ALL. 6 Foto)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è composta da:

- certificato storico catastale relativo all'immobile distinto al NCEU di Sezze fg. 20 part.lla 912 sub 10;
- certificato storico catastale relativo all'immobile distinto al NCEU di Sezze fg. 20 part.lla 912;
- certificato ipotecario speciale relativo agli immobili distinto al NCEU di Sezze al fg. 20 part.912 e sub 1 -4-9-10-11.
- estratto di mappa.

La scrivente ha proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina ad ovest in parte con la part.lla 912 sub 9 (anch'essa di proprietà del debitore) ed in parte con il piazzale di pertinenza esclusiva della part.lla 912, a sud con la strada via di Bassiano, a est con la corte esclusiva di pertinenza della part.lla 912 sub 6 bnc, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	t
Terrazza	14,50 mq	14,50 mq	0,40	5,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In occasione del sopralluogo, la scrivente ha potuto rilevare che non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla concessione a sanatoria n. 541 del 11/12/1998 in quanto sono stati rilevati i seguenti abusi:

- realizzazione di scala di collegamento su area denominata "terrazzo non praticabile";
- trasformazione del vano denominato "sottotetto non praticabile" in vano abitabile con la realizzazione di due locali con bagno di altezza media pari a 2.30m.

La suddetta area non risulta computata nel superficie catastale in quanto trattasi di "sottotetto non praticabile non computabile a fini catastali.

(All 4 Visure schede catastali)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1986 al 16/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 135



		Piano T
Dal 03/08/2002 al 16/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 4 Categoria C Piano 1
Dal 13/08/2002 al 22/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 241,70 Piano 1 Graffato SI
Dal 22/06/2011 al 14/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 912, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 241,70 Piano 1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO CATASTALMENT A **** Omissis ****30/03/1992**** Omissis
****Omissis PER LA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA' .
(ALL.13- Certificato residenza – Stato di famiglia)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	912	11		A2	1	6,5		241,7	1	SI

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo, la scrivente ha potuto rilevare che non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonchè al progetto allegato alla concessione a sanatoria n. 541 del 11/12/1998 in quanto sono stati rilevati i seguenti abusi:

- realizzazione di scala di collegamento su area denominata "terrazzo non praticabile";
- trasformazione del vano denominato "sottotetto non praticabile" in vano abitabile con la realizzazione di due locali con bagno di altezza media pari a 2.30m.

La suddetta area non risulta computata nel superficie catastale in quanto trattasi di "sottotetto non praticabile non computabile a fini catastali.

Non si è pertanto proceduto alla variazione della planimetria catastale, in quanto opere prive di titolo autorizzativo.

Nella planimetria depositata non risulta riportata la scala di accesso all'immobile seppur presente nell'ultimo progetto autorizzato.

La scrivente ha ritenuto non procedere all'aggiornamento in quanto risulterebbe una variazione non



corretta per gli abusi sopra descritti.

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.lla 912 di are 33.25 già part.lla 650 di are 44.80. La part.lla 650 da cui deriva la part.lla 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.lla risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata che ha dato origine al sub 4 e successivamente al sub 11, di proprietà allo stato attuale, del debitore.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il 27/11/2017 l'immobile risultava in buono stato di manutenzione. L'immobile è occupato dal debitore e dal sig. **** Omissis **** dalla sig.ra **** Omissis **** e dal fratello minore **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

all'immobile in oggetto vi si accede mediante vano scalo che insiste sulla corte comune distinta al NCEU del Comune di Sezze al fg. 20 part.lla 912 sub 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.lla 912 di are 33.25 già part.lla 650 di are 44.80. La part.lla 650 da cui deriva la part.lla 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.lla risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile (abitazione) oggetto della presente valutazione è allocato al piano primo. L'ingresso avviene mediante un vano scala chiuso che insiste sulla corte comune ad altri immobili. Il vano scala è realizzato con struttura porta in cemento armato ed rivestito in marmo di colore scuro.

La costruzione è costituita da un piano terra, primo e secondo, con sovrastante copertura a tetto.

La struttura portante è stata realizzata interamente in c.a. del tipo normale, con fondazioni a plinti e travi di collegamento, mentre la struttura in elevazione è costituita in parte da muratura in blocchi di tufo squadrate di cm 40 al primo ordine e di cm. 30 al secondo e terzo ordine e , parte in pilastri, travi, mensole ecc.

I solai sono del tipo misto in laterizi forati e cemento armato.

L'altezza interna utile è pari a 2,80 m. L'appartamento è composto da una zona ingresso, un'ampia zona soggiorno, due camere da letto, una cucina e un bagno, una veranda parzialmente coperta e un terrazzo.

Il pavimento della zona giorno e delle camere è realizzato con mattonelle in ceramica di color marrone/rosso. La cucina ha la pareti rivestite con maioliche di colore bianco/grigio. Il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica di colore grigio. Gli infissi sono realizzati in pvc e sono dotati di vetrocamera. L'impianto elettrico e idrico sanitario sono a norma di legge. In occasione del sopralluogo non è stato fornito alla scrivente di libretto di manutenzione e controllo della caldaia.

Complessivamente l'immobile oggetto di valutazione versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Necessita di opere di manutenzione straordinaria per ripristinare lo stato di fatto così come quanto riportato nel progetto allegato alla concessione a sanatoria n. 541 del 11/12/1998.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dal sig. ***** dalla sig.ra ***** e dal fratello minore *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1970 al 27/02/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ORSINI DI SEZZE	16/09/1970	19660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI VELLETRI	10/10/1970	10870	18340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1998 al	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			



06/09/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCCILLO	16/02/1998	82	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	08/09/2006	29750	17543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2006 al 10/11/2008	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCCILLO	23/10/2008	18076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II	10/11/2008	31303	18656
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/11/2008 al 08/07/2011	**** Omissis ****	RINUNZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTOIO FUCCILLO	22/06/2011	21117	11296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	08/07/2011	16922	11345
		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 variata.



Relativamente all'abitazione in oggetto, la stessa è pervenuta al debitore esecutato per il diritto di piena proprietà in forza di atto a rogito Notaio Antonio Fuccillo di Sezze (LT) del 22.06.2011, rep. n.21117, racc. n. 11296, trascritto in data 08.07.2011 al n. reg. part. 11345, con il quale **** Omissis ****, nato **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, ha rinunciato al diritto di abitazione in favore del figlio **** Omissis ****, già nudo proprietario in virtù di testamento olografo del sig. **** Omissis **** nato **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e deceduto in Sezze il **** Omissis ****, pubblicato per atto del Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 23.10.2008, rep. 18076/8830, trascritto in data 10.11.2008 ai nn. R.P. 18656 – R.G. 31303, con il quale il de cuius ha legato al nipote sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, l'immobile suddetto, precedentemente identificato al Foglio 20, particella 20, sub 4, con rinuncia degli eredi legittimi ad ogni eventuale azione di nullità, annullamento e riduzione per lesione. Il sig. **** Omissis **** si è riservato il suddetto diritto di abitazione giusta atto a rogito Notaio Fuccillo di Sezze del 06.09.2006, rep. 15374, trascritto in data 8.9.2006 ai nn. R.P. 17543 – R.G. 29750, con il quale i sig.ri **** Omissis **** hanno risolto parzialmente il contratto di donazione tra loro intercorso a rogito Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 16.02.1998, rep. 82, trascritto in data 27 febbraio 1998 ai nn. R.P. 2253 – R.G. 3136, con il quale il sig. **** Omissis **** aveva accettato la piena proprietà del suddetto bene donatogli dal padre, sig. **** Omissis **** nato a Sezze il 07/02/1947, C.F. **** Omissis ****. A quest'ultimo quanto donato è pervenuto giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep. 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340 di formalità con il quale ha acquistato il terreno identificato al foglio 20 mappale 650 (terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 09/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 07/02/2002
Reg. gen. 5081 - Reg. part. 1603
Quota: 1/1
Importo: € 16.715,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 03/06/2002
Reg. gen. 14289 - Reg. part. 2058
Quota: 1/1
Importo: € 57.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 20/10/2011
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 4128
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/02/2017
Reg. gen. 2473 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Sul bene staggito risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni

- iscrizione di ipoteca volontaria del 3.6.2002 al n. 2058 di R.P. a favore di Banca di Risparmio di Torino SpA contro [REDACTED] (detta ipoteca grava sul bene identificato al foglio 20 particella 912 sub 11);
- iscrizione di ipoteca legale del 07.02.2007 al n. 1603 di R.P. a favore della Gerit Spa contro [REDACTED] (detta ipoteca grava sul bene identificato al foglio 20 particella 912 sub 4);
- iscrizione di ipoteca volontaria del 20.10.2011 al n. 4128 di R.P. a favore della Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro la [REDACTED] e [REDACTED] (detta ipoteca grava su tutti i beni oggetto di pignoramento, identificati al foglio 20 particella 912 sub 9, 10 e 11);
- trascrizione dell'atto di pignoramento del 01 febbraio 2017 ai nn. R.G. 2473 e R.P. 1752 a favore della Banca di Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni contro la [REDACTED] e [REDACTED].

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area della zona F sottozona F2 così come previsto nel PRG del Comune di Sezze.

Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio.

La sottozona F2 comprende le aree destinate a servizi generali di interesse pubblico, anche di proprietà privata.

L'indice di fabbricazione della sottozona è pari a $I_f = 0,5$ mc/mq.

Appartengono alla sottozona D2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze del 25/01/2018, la scrivente riporta quanto segue:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in parte nel 1975 ed in parte nel 1983 così come riportato nella relazione tecnica allegata alla concessione a sanatoria n. 536 del 27/11/1998, ai sensi della Legge n. 47/85 rilasciata a nome di **** Omissis **** del sig, **** Omissis ****, del sig, **** Omissis **** edel sig, **** Omissis **** . Con il suddetto titolo autorizzativo veniva



rilasciata la concessione a sanatoria per un fabbricato destinato ad attività artigianale piano terra (unita' A) e piano primo (unità B) costituito da n. 3 piani fuori terra, di cui 13 vani utili, n. 4 vani accessori e n. 2 unità immobiliari;

- con concessione a sanatoria n. 541 del 11/12/1998 L.47/85 rilasciata a nome di **** Omissis **** e successivamente volturata a nome di **** Omissis ****, il Comune di Sezze rilasciava titolo autorizzativo per le opere inerenti le opere per una civile abitazione distinto al fg. 20 part.lla 912 sub 4 ora sub 11 per complessivi 5 vani utili e n. 2 vani accessori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In virtù delle risultanze del sopralluogo, la scrivente evidenzia che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) apertura di porta in luogo di una finestra che da accesso ad una terrazza individuata sul progetto con "terrazza non praticabile;

2) realizzazione di vano scala su area comune ad altri sub non oggetto della presente esecuzione immobiliare

3) realizzazione di tramezzature varie e bagno nel sottotetto non praticabile. Altezza media 2.30 m.

Gli abusi di sopra descritti non sono sanabili con le leggi di condono, considerato che le ragioni del credito non sono sorte anteriormente alla data 01/10/2003 (entrata in vigore del DL 269/2003). Non sono sanabili con il permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR. n. 380/2001 e sue smi, essendo gli abusi non conformi alla normativa urbanistica edilizia vigente all'epoca in cui è stato commesso ne a quella vigente attualmente.

A parere della scrivente l'abuso si inquadra nelle opere comportati variazioni essenziali ai sensi degli artt. 31 e 32 del d.P.R. 380/2001, in quanto l'utilizzo del sottotetto collegato al piano sottostante comporta consistente aumento di volume ai sensi del regolamento edilizio comunale vigente, nel caso in esame trova applicazione l'art. 31, comma 2 del T.U. 380/2001, prevedendo il ripristino del status quo ante l'abuso.

Pur tuttavia nel caso in esame, l'intervento di demolizione, non sembrerebbe fattibile in quanto potrebbe ledere delle opere legittimamente realizzate. Pertanto, previo parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze si potrebbe procedere alla procedura della fiscalizzazione dell'illecito edilizio.

La procedura della fiscalizzazione dell'illecito edilizio in base al disposto art. 34 del DPR 380/2001, rimane l'unica obbligatoriamente applicabile con un costo ottenuto dal prodotto tra il doppio del costo di produzione attualizzato con indice ISTAT e una superficie abusiva pari a $V \times 3/5$ pari a 28 mc (circa) la sanzione risultante applicabile si indica approssimativamente in € 28.000,00. circa (da definire in sede di istruzione della pratica presso il Comune di Sezze)

La fiscalizzazione dell'illecito edilizio consiste nell'applicare una sanzione pecuniaria:

- per gli immobili ad uso residenziale, pari al doppio del costo di produzione della parte di opera realizzata in difformità.

La fiscalizzazione dell'illecito edilizio è limitata esclusivamente agli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo all'intervento edilizio e non si applica agli interventi eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, per i quali si applica la procedura dettata dall'articolo 31 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380.

Non equivale inoltre ad una sanatoria dell'abuso edilizio in quanto non determina una



regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere che vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente (Sentenza della Corte di Cassazione 23/03/2004, n. 13978).

Per l'abuso relativo al piano sottotetto la scrivente ipotizza la demolizione delle tramezzature interne e del bagno per ripristinare lo status quo ante. Si prevede un costo di demolizione e ripristino pari a 2.700,00.

(All.1-Verbale di sopralluogo- All. 6 Foto – All. 7C Rilievo Stato di fatto)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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. Data la conformazione dei beni fisicamente distinti, autonomamente fruibili, la scrivente ritiene di poter suddividere il compendio pignorato in tre lotti così individuati:

LOTTO 1: immobile (negozio) sito in Sezze (LT) alla via Bassiano snc, distinto al Foglio 20 particella 912 sub 9 cat. C/1 classe 4 Vendita del lotto soggetta a IVA

LOTTO 2: immobile (negozio) sito in Sezze (LT) alla via Bassiano snc, distinto al Foglio 20 particella 912 sub 10 cat.C/1

classe 4 - Vendita del lotto soggetto a IVA

LOTTO 3: immobile (appartamento) sito in Sezze (LT) alla via Bassiano snc, distinto al Foglio 20 particella 912 sub 11

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T
L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di due piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 9. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il posto auto si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. Il negozio, identificato dal sub 9, è composto da un ampio ambiente, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona bagno/spogliatoio ed un locale deposito. Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza comune ad altri sub della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 9, Categoria C1, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.320,00
Il criterio di stima per individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è quello basato sul metodo "sintetico comparativo", moltiplicando il prescelto valore unitario al metro quadrato per la superficie commerciale ottenuta sommando alle superfici effettive di ogni locale (considerando i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri che sono di divisione con le altre unità) anche la superficie ridotta (previa



applicazione dei coefficienti) dei locali accessori e delle aree esterne. Per la determinazione del più probabile valore unitario al metro quadrato si è tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare in Comune di Sezze (LT); in merito a prezzi di recenti contrattazioni per compravendite di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per caratteristiche tipologiche, ubicazione, dimensione, accessori, finiture, ecc. Si è tenuto conto dei parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I., dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, consistenza, servitù attive e passive, vetustà (29 anni circa). Dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazioni civili in Fascia/zona: Suburbana/MONTE PILORCI - SUSO -VIA ROCCACORGA,VIA BASSIANO,VIA MELOGROSSO, VIA MADONNA DEL COLLE, con stato conservativo normale, il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di €/mq740 ad un massimo di €/mq1050. La scrivente, operando gli opportuni correttivi quali:

- stato locativo con scadenza a 6 anni (coeff -20%);
- posizione intermedia (coeff. 0%);
- posizione ordinaria per il commercio (0%)

e, considerate le opere di manutenzione straordinaria, ritiene congruo assumere con valore unitario €/mq 740,00 per un valore finale dell'immobile dello stato fatto e di diritto in cui trovasi pari a 124.320,00 € (centoventiquattromilatrecentoventi/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T	168,00 mq	740,00 €/mq	€ 124.320,00	100,00	€ 124.320,00
Valore di stima:					€ 124.320,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T
L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 10. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. Il negozio, identificato dal sub 10, è composto da un vano dedicato alla vendita separato da un vano dove sono alloggiate le celle frigo, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona con due bagni/spogliatoio ed un locale dedicato alla lavorazione alimenti (panificazione). Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza esclusiva della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 10, Categoria C1, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 120.960,00

Il criterio di stima per individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è quello basato sul metodo "sintetico comparativo", moltiplicando il prescelto valore unitario al metro quadrato per la superficie commerciale ottenuta sommando alle superfici effettive di ogni locale (considerando i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri che sono di divisione con le altre unità) anche la superficie ridotta (previa applicazione dei coefficienti) dei locali accessori e delle aree esterne. Per la determinazione del più probabile valore unitario al metro quadrato si è tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare in Comune di Sezze (LT); in merito a prezzi di recenti contrattazioni per compravendite di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per caratteristiche tipologiche, ubicazione, dimensione, accessori, finiture, ecc. Si è tenuto conto dei parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I., dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, consistenza, servitù attive e passive, vetustà (29 anni circa). Dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazioni civili in Fascia/zona: Suburbana/MONTE PILORCI - SUSO -VIA ROCCACORGA,VIA BASSIANO,VIA MELOGROSSO, VIA MADONNA DEL COLLE, con stato conservativo normale, il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di €/mq740 ad un massimo di €/mq1050. La scrivente, operando gli opportuni correttivi e nella fattispecie:

- stato locativo con scadenza a 6 anni (coeff -20%);

- posizione intermedia (coeff. 0%);

- posizione ordinaria per il commercio (0%).

ritiene congruo assumere con valore unitario €/mq 840,00 per un valore finale dell'immobile dello stato fatto e di diritto in cui trovasi pari a 120.960,00 € (Centoventimilanovecentosessanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T	144,00 mq	840,00 €/mq	€ 120.960,00	100,00	€ 120.960,00
Valore di stima:					€ 120.960,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1
L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 11. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al



fig. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. L'appartamento, identificato dal sub 11, è allocato al piano primo. Visi accede per mezzo di una scala posta in androne di uso esclusivo. L'appartamento è composto da una zona ingresso, un'ampia zona soggiorno, due camere da letto, una cucina e un bagno, una veranda parzialmente coperta e un terrazzo. Al piano superiore, a cui si accede per mezzo di una rampa di scala, è allocato un ambiente di altezza media pari a 2.30 m ("sottotetto non praticabile") suddiviso in due vani finestrati dell'altezza media di ed un bagno dotato di di due piccoli terrazzi. La suddetta porzione è abusiva; risulta infatti realizzata in assenza di regolare titolo autorizzativo. (All.1-Verbale di sopralluogo)

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 912, Sub. 11, Categoria A2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 176.900,00

Il criterio di stima per individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è quello basato sul metodo "sintetico comparativo", moltiplicando il prescelto valore unitario al metro quadrato per la superficie commerciale ottenuta sommando alle superfici effettive di ogni locale (considerando i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri che sono di divisione con le altre unità) anche la superficie ridotta (previa applicazione dei coefficienti) dei locali accessori e delle aree esterne. Per la determinazione del più probabile valore unitario al metro quadrato si è tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare in Comune di Sezze (LT); in merito a prezzi di recenti contrattazioni per compravendite di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per caratteristiche tipologiche, ubicazione, dimensione, accessori, finiture, ecc. Si è tenuto conto dei parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I., dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, consistenza, servitù attive e passive, vetustà (29 anni circa). Dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazioni civili in Fascia/zona: Suburbana/MONTE PILORCI - SUSO -VIA ROCCACORGA,VIA BASSIANO,VIA MELOGROSSO, VIA MADONNA DEL COLLE, con stato conservativo normale, il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di 980 €/mq e un massimo di 1450 €/mq. La scrivente ritiene congruo il valore max come unitario di 1.450€/mq che determina in € 176.900,00 (1450€/mq x 122 mq) il valore dell'immobile. Gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia,(qualora approvati previo accertamento dell'Ufficio Tecnico di Sezze) precedentemente indicati ammontano ammontano a € 30.700, pertanto detreando tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima resta il valore finale dell'immobile arrotondato a 146.200,00. (centoquarantaseimiladuecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	A detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica
Bene N° 3 - Appartamento Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1	122,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 176.900,00	100,00	€ 176.900,00	€ 30.700
Valore di stima:						146200,00

•



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che l'immobile subastato insiste sulla particella distinta al NCT di Sezze al fg. 20 part.lla 912 di are 33.25 già part.lla 650 di are 44.80. La part.lla 650 da cui deriva la part.lla 912 è stato oggetto di frazionamento del 28/09/1974 in atti dal 30/11/1981. Su detta part.lla risulta che il precedente titolare dell'immobile in oggetto era livellario per 10/54 fino al 1996. Il titolare del concedente era un privato **** Omissis ****, così come risulta dalle visure catastali. Non risultano atti di legittimazione; l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali. Nella fattispecie il titolare del concedente risulta essere dal 1966 al 1970, anno in cui la suddetta porzione di terreno part.912 (già 650) veniva venduta al sig. **** Omissis **** con giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340.

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.

Sermoneta, li 04/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bogliaccino Teresa

- ✓ **ELENCO ALLEGATI:**
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/11/2018)
 - ✓ N° 2 Ortofoto - Ubicazione
 - ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titoli (part.lla 912 sub 9-10-11)
 - ✓ N° 4 Visure e schede catastali (sub 9_10_11)
 - ✓ N° 5 Estratti di mappa
 - ✓ N° 6 Foto
 - ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
 - ✓ N° 8 Concessione edilizia - CILA RIF PART 912 SUB 9 E 10
 - ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - RIF. PART.LLA 912 SUB 9 E 10
 - ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione a sanatoria n. 641 del 11/12/98 part 912 sub 11
 - ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - RIF. PART.LLA 912 SUB 11
 - ✓ N° 12 Altri allegati - Visura camerale -# [REDACTED]



- ✓ N° 13 Altri allegati - Stato di famiglia-residenza debitore
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 15 Altri allegati - Contratto di locazione RIF PART. 912 SUB 9 -SUB 10
- ✓ N° 16 Altri allegati - Titolo di provenienza ultraventennale del 16/09/1970



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T
L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di due piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 9. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il posto auto si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. Il negozio, identificato dal sub 9, è composto da un ampio ambiente, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona bagno/spogliatoio ed un locale deposito. Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza comune ad altri sub della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 9, Categoria C1, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area della zona F sottozona F2 così come previsto nel PRG del Comune di Sezze. Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio. La sottozona F2 comprende le aree destinate a servizi generali di interesse pubblico, anche di proprietà privata. L'indice di fabbricazione della sottozona è pari a $I_f = 0,5$ mc/mq. Appartengono alla sottozona D2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T
L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 10. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. Il negozio, identificato dal sub 10, è composto da un vano dedicato alla vendita separato da un vano dove sono alloggiate le celle frigo, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona con due bagni/spogliatoio ed un locale dedicato alla lavorazione alimenti (panificazione). Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza esclusiva della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 10, Categoria C1, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area della zona F sottozona F2 così come previsto nel PRG del Comune di Sezze. Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio. La sottozona F2 comprende le aree destinate a servizi generali di interesse pubblico, anche di proprietà privata. L'indice di fabbricazione della sottozona è pari a $I_f = 0,5$ mc/mq. Appartengono alla sottozona D2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1
L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 11. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEU al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. L'appartamento, identificato dal sub 11, è allocato al piano primo. Visi accede per mezzo di una scala posta in androne di uso esclusivo. L'appartamento è composto da una zona ingresso, un'ampia zona soggiorno, due camere da letto, una cucina e un bagno, una veranda parzialmente coperta e un terrazzo. Al piano superiore, a cui si accede per mezzo di una rampa di scala, è allocato un ambiente di altezza media pari a 2.30 m ("sottotetto non praticabile") suddiviso in due vani finestrati dell'altezza media di ed un bagno dotato di di due piccoli terrazzi. La suddetta porzione è abusiva; risulta infatti realizzata in assenza di regolare titolo autorizzativo. (All.1-Verbale di sopralluogo)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 11, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area della zona F sottozona F2 così come previsto nel PRG del Comune di Sezze. Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio. La sottozona F2 comprende le aree destinate a servizi generali di interesse pubblico, anche di proprietà privata. L'indice di fabbricazione della sottozona è pari a $I_f = 0,5$ mc/mq. Appartengono alla sottozona D2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 9, Categoria C1, Graffato si	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il 27/11/2017 l'immobile risultava in un discreto stato di manutenzione. Si ritiene che lo stesso debba essere oggetto di manutenzione ordinaria. L'immobile è allocato ma allo stato attuale non è utilizzato per la vendita. Sul posto erano presente scaffalature varie e bancone di casa. Il retro negozio è attualmente adibito a magazzino alimentari.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di due piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 9. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il posto auto si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.lla 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. Il negozio, identificato dal sub 9, è composto da un ampio ambiente, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona bagno/spogliatoio ed un locale deposito. Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza comune ad altri sub della part.lla 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 10, Categoria C1, Graffato SI	Superficie	144,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il 27/11/2017 l'immobile risultava in un ottimo stato di manutenzione. L'immobile è allocato. L'immobile è destinato alla lavorazione e vendita di generi alimentari.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.lla 912 sub 10. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie		



	pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.la 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. Il negozio, identificato dal sub 10, è composto da un vano dedicato alla vendita separato da un vano dove sono alloggiati le celle frigo, un retro negozio ulteriormente diviso in una zona con due bagni/spogliatoio ed un locale dedicato alla lavorazione alimenti (panificazione). Al negozio si accede tramite l'ingresso con vetrata posto sul piazzale antistante il piazzale e dall'ingresso posto sul retro confinante con la corte di pertinenza esclusiva della part.la 912. (All.1-Verbale di sopralluogo)
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Bassiano snc, edificio u, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 912, Sub. 11, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il 27/11/2017 l'immobile risultava in buono stato di manutenzione. L'immobile è occupato dal debitore e dal sig. **** Omissis **** dalla sig.ra **** Omissis **** e dal fratello minore **** Omissis ****.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente esecuzione, è collocato al piano terra di un immobile composto di tre piani fuori terra con accesso da via Bassiano in Sezze (Lt) ed è identificato al NCEU del Comune di Sezze al Foglio 20 part.la 912 sub 11. L'immobile è allocato sulla via di collegamento tra Sezze e Bassiano, in prossimità della località denominata Croce Moschitto. Nelle vicinanze non sono presenti strutture edilizie pubbliche e di collettiva fruizione. La zona non è sufficientemente servita dai mezzi pubblici. L'area è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quale fognatura pubblica, rete idrica cittadina, gas metano. Il parcheggio si trova all'interno dell'area antistante l'immobile (corte comune distinta al NCEu al fg. 20 part.la 912 sub 6 bcnc). L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 ed ha subito negli anni diverse modifiche, ampliamenti e frazionamenti. L'appartamento, identificato dal sub 11, è allocato al piano primo. Visi accede per mezzo di una scala posta in androne di uso esclusivo. L'appartamento è composto da una zona ingresso, un'ampia zona soggiorno, due camere da letto, una cucina e un bagno, una veranda parzialmente coperta e un terrazzo. Al piano superiore, a cui si accede per mezzo di una rampa di scala, è allocato un ambiente di altezza media pari a 2.30 m ("sottotetto non praticabile") suddiviso in due vani finestrati dell'altezza media di ed un bagno dotato di di due piccoli terrazzi. La suddetta porzione è abusiva; risulta infatti realizzata in assenza di regolare titolo autorizzativo. (All.1-Verbale di sopralluogo)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal sig. **** dalla sig.ra **** e dal fratello minore ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO SNC, EDIFICIO U, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 12/06/1999
Reg. gen. 11853 - Reg. part. 2238
Quota: 1/2
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IN rettifica della precedente iscrizione al n.2338 del 12/06/1999
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 03/06/2002
Reg. gen. 14289 - Reg. part. 2058
Quota: 1/1
Importo: € 57.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 20/10/2011
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 4128
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 17/06/2015
Reg. gen. 12309 - Reg. part. 1760
Quota: 1/1
Importo: € 81.609,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/02/2017
Reg. gen. 2473 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 12/06/1999
Reg. gen. 11853 - Reg. part. 2238
Quota: 1/2
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 20/10/2011
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 4128
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 17/06/2015
Reg. gen. 12309 - Reg. part. 1760
Quota: 1/1
Importo: € 81.609,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/02/2017
Reg. gen. 2473 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO SNC, EDIFICIO U, PIANO 1

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 03/06/2002
Reg. gen. 14289 - Reg. part. 2058
Quota: 1/1
Importo: € 57.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 20/10/2011
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 4128
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/02/2017
Reg. gen. 2473 - Reg. part. 1752
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

