

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallotti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 301.444,27</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 10/05/2024, il sottoscritto Ing. Pallotti Daniele, con studio in Via Guerrini, 11 - 04100 - Latina (LT), email danielepallotti@yahoo.it, PEC daniele.pallotti@ingpec.eu, Tel. 328 7634615, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Sezze (LT) - Via Campania (Coord. Geografiche: 41.466804520758835, 13.010985885215936)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un edificio commerciale cat C1 composto da una struttura di superficie coperta di ca. 535 mq lorda con intorno su due lati un'area per depositi e parcheggio scoperta di ca. 550 mq che circonda il fabbricato dotata di recinzione divisoria e cancello scorrevole di accesso.

Il capannone è strutturalmente composto da una struttura metallica portante con tamponatura in muratura sui 4 lati con copertura in lastre di fibro cemento con pannelli di facciata in acciaio.

Nella parte vicina all'ingresso sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio compreso un bagno come riportato nel rilievo planimetrico All.to A5.

L'area è delimitata da recinzione metallica ed è accessibile dalla SS 156 Monti Lepini, a poca distanza dalla via Appia e ricade nel Comune di Sezze (zona agricola E2 di PRG).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Sezze (LT) - Via Campania

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

La documentazione è completa di Certificato ipotecario speciale e del certificato storico per immobile. E' stata effettuato un ultimo controllo con ispezione del 11.07.2024 (Allegato A10).

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il lotto in esame confina a nord ovest con la particella 183 distaccata che affianca via Campania (SS Monti Lepini), ad ovest e sud con strada privata di accesso a fabbricato civile part.lla 44, ad est con altra particella 204 (sempre strada privata per accesso ad altro fabbricato civile).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	520,00 mq	539,00 mq	1	539,00 mq	4,40 m	terra
area scoperta esclusiva	550,00 mq	550,00 mq	0,1	55,00 mq	0,00 m	terra
Area a verde	89,00 mq	89,00 mq	0,1	8,90 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>602,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>602,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1983 al 15/06/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 143, Part. 42 Categoria C2 Cl.3, Cons. 494 Rendita € 2.568,00
Dal 15/06/1992 al 20/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 42 Categoria C1

		Cl.4, Cons. 475 Rendita € 10.033,47
Dal 20/11/2003 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 42 Categoria C2 Cl.4, Cons. 475 Rendita € 9.591,89
Dal 17/05/2007 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 123, Part. 42, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 515 Superficie catastale 654 mq Rendita € 10.399,63

Vedasi allegato A8 visura storica catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	42	1		C1	4	515	654 mq	10399,63 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Il sopralluogo per la verifica e la stima dell'immobile è stato eseguito il giorno 8/6/2024 ore 11:00 alla presenza del custode Avv.to Battisti Mario. In tale data è stato da me eseguito il rilievo geometrico dell'immobile coadiuvato dall'arch. Becherucci Francesco. Parte dei locali ufficio non sono stati sopralluogati per motivi di non accessibilità (locali non liberi occupati da depositi non meglio specificati dall'esecutato).

## PATTI

Attualmente l'immobile risulta dato in locazione con contratto di affitto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rapp.te legale della GR Costruzioni Srl al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 11/01/2023 al n. di prot. 23011117375559637.

Il canone di locazione riportato nel sopracitato contratto è di 4416,00 euro annuale da corrispondere in rate pari a 368,00 mensili.

Il contratto riportato in allegato A3 ha come data di inizio il 01/03/2022 e scadenza dopo anni sei (01/03/2028).

Verifica adeguatezza del canone ex art. 2923 c.c.

In base alle quote OMI Banca delle quotazioni immobiliare il valore medio di per la locazione commerciale per quella zona è pari a 1,65 €/mq mese per l'anno 2023 secondo semestre, per l'anno 2024 primo semestre invece il valore medio si attesta a 1,75 €/mq mese come riportato nell'allegato A6.

Considerando il canone attualmente riportato nel contratto di locazione sopra citato, il rapporto tra canone e superficie netta del fabbricato commerciale è pari a :  $368 \text{ €} / (462 \text{ mq magazzino} + 50 \text{ mq uffici}) = 0.72 \text{ €} / \text{mq}$  mese; valore ampiamente al di sotto della media delle quotazioni sopra riportate, ottenuto senza considerare l'area esterna.

Si stima che il valore minimo di un canone di locazione secondo quote OMI sia pari a circa  $1.5 \text{ €} / \text{mq}$  mese x  $512 \text{ mq} = 768 \text{ €} / \text{mese}$  o massimo pari a  $1024 \text{ €} / \text{mese}$ .

## STATO CONSERVATIVO

---

Come è possibile rilevare dal report fotografico Allegato A4, lo stato conservativo dell'immobile risulta medio-basso; tinteggiature esterne ed interne in stato non buono (presentano distacchi ed in alcune parti muffe da condensa); strutturalmente non sono riscontrabili a prima vista problematiche alle strutture portanti, da prevedere comunque una manutenzione del controsoffitto. Impianti elettrici e idrici da verificare e se necessario da adeguare.

## PARTI COMUNI

---

Il lotto risulta indipendente ma condivide con altra proprietà l'accesso dalla strada via Monti Lepini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio ha fondazioni dirette in cemento armato ordinario e copre una superficie di circa 530 mq volume complessivo 2536 h massima di m 5. Struttura portante in acciaio con pilastri HE e capriate curve in acciaio.

Esposizione dell'edificio: sviluppo del capannone in direzione nord ovest sud est, ingresso lato nord ovest. Altezza interna utile 4.4 m; Str.re verticali di chiusura del capannone acciaio tamponatura con muratura in blocchi di cls forati;

Copertura: con pannelli tipo fibrocemento (nell'allegato A1\_1 viene riportato tipo eternit nella Certificazione di idoneità statica);

Pareti esterne ed interne: intonacate; Pavimentazione interna: pavimentazione in cemento di tipo industriale; Infissi esterni a servizio del magazzino in ferro con vetro singolo (condizioni medio-basse); Controsoffitto interno al capannone con lampade al neon (da sistemare in alcuni punti per distacco pannelli isolanti) ; Impianto elettrico presente da verificare, idrico presente, fossa imof e impianti a pompa di calore per gli uffici (condizioni di efficienza non verificate, comunque verificabili a prima vista) ;

Area esterna o piazzale per deposito e parcheggi di circa 550 mq in parte pavimentato in calcestruzzo a finitura liscia in condizioni medie.

## 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: 11/01/2023
- Scadenza contratto: 01/03/2028

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 368,00

Attualmente l'immobile risulta dato in locazione con contratto di affitto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rapp.te legale della GR Costruzioni Srl al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 11/01/2023 al n. di prot. 23011117375559637.

Il canone di locazione riportato nel sopracitato contratto è di 4416,00 euro annuale da corrispondere in rate pari a 368,00 mensili.

Il contratto riportato in allegato A3 ha come data di inizio il 01/03/2022 e scadenza dopo anni sei (01/03/2028).

Verifica adeguatezza del canone ex art. 2923 c.c.

In base alle quote OMI Banca delle quotazioni immobiliare il valore medio di per la locazione commerciale per quella zona è pari a 1,65 €/mq mese per l'anno 2023 secondo semestre, per l'anno 2024 primo semestre invece il valore medio si attesta a 1,75 €/mq mese come riportato nell'allegato A6.

Considerando il canone attualmente riportato nel contratto di locazione sopra citato, il rapporto tra canone e superficie netta del fabbricato commerciale è pari a :  $368 \text{ €} / (462 \text{ mq magazzino} + 50 \text{ mq uffici}) = 0.72 \text{ € /mq mese}$ ; valore ampiamente al di sotto della media delle quotazioni sopra riportate, ottenuto senza considerare l'area esterna.

Si stima che il valore minimo di un canone di locazione sia pari a circa  $1.5 \text{ € /mq mese} \times 512 \text{ mq} = 768 \text{ € /mese}$

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1990	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Celeste Giuseppe	04/04/1990	7127	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	07/04/1990	6649	4698

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/11/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Latina	20/11/2003	5029	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	10/12/2003	33703	21552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina					
Dal <b>17/05/2007</b> al <b>20/11/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pantaleo Sandro	17/05/2007	39876	21911
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina	04/06/2007	22153	10602
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo  
Iscritto a LATINA il 21/09/2007  
Reg. gen. 33735 - Reg. part. 10868  
Importo: € 500.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Cerini Claudio  
Data: 19/09/2007  
N° repertorio: 207430  
N° raccolta: 59008
- **ATTO TRA VIVI** derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Iscritto a LATINA il 08/02/2012  
Reg. gen. 2926 - Reg. part. 2172  
Importo: € 0,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a LATINA il 04/06/2007  
Reg. gen. 22153 - Reg. part. 10602  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRIBUNALE DI LATINA il 07/06/2023  
Reg. gen. 15652 - Reg. part. 11341  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Piano regolatore Generale, approvato con Deliberazione Giunta Regionale n.1425 del 27/4/1976, l'area ove sorge il magazzino è classificata zona rurale E2.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria secondo la L.47/1985 n. 205/S del 27/03/1992 su richiesta del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata in data 30/04/1986. Dalla predetta concessione in sanatoria rif. allegato A1\_0 da Accesso Atti Comune di Sezze, risulta pagata la somma di lire 8'218'600 come

nuova costruzione commerciale realizzata e ultimata nell'anno 1976.

Successivamente risulta rilasciato dal Comune di Sezze un Certificato di agibilità rif. n. pratica edilizia 1.353 del 11/04/1992, su richiesta del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla base di un Certificato di idoneità statica in data 10/01/1987 e Perizia giurata ex art.35 c.3 lett. b L. 47/85 in data 17/01/1986 redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vedasi allegato A1\_0 da Accesso Atti Comune di Sezze.

In data 27/02/1995 prot.n. 3843 del 28/02/1995 come risulta da Accesso Atti al Comune di Sezze protocollata richiesta del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di concessione edilizia in sanatoria secondo la L. n. 724 del 23/12/1994 con relativo pagamento della somma pari a 2'500'000 lire di oblazione relativi al cambio di destinazione da fabbricato agricolo a commerciale come riportato dall'allegato A1\_2.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In data 14/03/1994 risulta emessa Ordinanza del Sindaco di Sezze \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. 46 del 14/03/1994 per la revoca della concessione edilizia in sanatoria secondo la L.47/1985 n. 205/S del 27/03/1992 e del certificato di agibilità rif. pratica edilizia n. 1.353 del 11/04/1992 per motivi riportati nell'allegato A1\_1.

Vista la cronistoria della regolarità urbanistica del fabbricato in questione, a parere del sottoscritto incaricato è necessario richiedere una nuova concessione edilizia o sulla base dell'art. 36 DPR 380/01 o modificare la richiesta di sanatoria ex L.47/85 previa correzione degli errori che hanno portato alla revoca della stessa.

Gli oneri delle spese necessarie, per la sanatoria del fabbricato, non possono in questa sede essere stimati con certezza (oblazioni e spese legali, notarili o tecniche e quanto altro etc..) quindi di fatto nella stima complessiva viene considerata una cifra approssimativa ma non esaustiva della quantificazione stessa.

Stessa cosa vale per l'adeguamento e messa a Norma degli impianti elettrici, e idrico sanitari.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non risultano vincoli o oneri condominiali fatta eccezione per la manutenzione (sfalcio o altro) della fascia a verde laterale al fabbricato.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Sezze (LT) - Via Campania  
Trattasi di un edificio commerciale cat C1 composto da una struttura di superficie coperta di ca. 535

mq lorda con intorno su due lati un'area per depositi e parcheggio scoperta di ca. 550 mq che circonda il fabbricato dotata di recinzione divisoria e cancello scorrevole di accesso. Il capannone è strutturalmente composto da una struttura metallica portante con tamponatura in muratura sui 4 lati con copertura in lastre di fibro cemento con pannelli di facciata in acciaio. Nella parte vicina all'ingresso sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio compreso un bagno come riportato nel rilievo planimetrico All.to A5. L'area è delimitata da recinzione metallica ed è accessibile dalla SS 156 Monti Lepini, a poca distanza dalla via Appia e ricade nel Comune di Sezze (zona agricola E2 di PRG).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 42, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 331.444,27

Il valore medio unitario più probabile è stato determinato tenendo conto dei seguenti metodi di stima:

1) Le quotazioni OMI (riportate nell'allegato A6) che vanno da un minimo di 295 €/mq lordo della superficie ragguagliata a 410€/mq lordo medio quindi 352.5 €/mq lordo.

2) La stima dell'immobile commerciale dal valore catastale pari a:  $1.05 \times \text{Rendita attuale} \times 42.84$  (Coeff. 2024 negozi e botteghe) =  $10.5 \times 10399.63 \times 42.84 = 465\,097,00$  €

data la superficie complessiva di 602.9 mq, il valore per metro quadrato risulta pari a 775 €/mq.

3) Da indagini di sui siti di vendita immobiliare, si è rilevato che il valore di messa in vendita per quella zona e tipologia di immobile il valore medio risulta pari a 747 €/mq.

Si quindi deciso di adottare la media tra i valori ottenuti col metodo 1 e 3 pari a  $(747 + 352.5) / 2 = 549.75$  €/mq.

Al valore ottenuto bisogna sottrarre gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (si stima siano circa 15 000 €) e i costi per le pratiche tecniche, catastali per ottenere la regolarizzazione come specificato meglio nella sezione "Regolarità urbanistica".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale Sezze (LT) - Via Campania	602,90 mq	549,75 €/mq	€ 331.444,27	100,00%	€ 331.444,27
				Valore di stima:	€ 331.444,27

Valore di stima: € 331.444,27

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione pittura facciate	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 301.444,27**

Il valore medio unitario più probabile è stato determinato tenendo con dei seguenti metodi di stima:

1) Le quotazioni OMI (riportate nell'allegato A6) che vanno da un minimo di 295€/mq lordo della superficie ragguagliata a 410€/mq lordo medio quindi 352.5 €/mq lordo.

2) La stima dell'immobile commerciale dal valore catastale pari a:  $1.05 \times \text{Rendita attuale} \times 42.84$  (negozi e botteghe) =

$$10.5 \times 10399.63 \times 42.84 = 465\,097\text{€}$$

data la superficie complessiva di 602.9, il valore per metro quadrato risulta pari a 775 €/mq.

3) Da indagini di sui siti di vendita immobiliare si è rilevato che il valore di messa in vendita per quella zona e tipologia di immobile il valore medio risulta pari a 747 €/mq.

Si quindi deciso di adottare la media tra i valori ottenuti col metodo 1 e 3 pari a  $747 + 352.5 / 2 = 549.75$  €/mq

Al valore ottenuto bisogna sottrarre gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (si stima circa 15000 €) e i costi per le pratiche tecniche, catastali per ottenere la regolarizzazione come specificato meglio nella sezione "Regolarità urbanistica".

Per la stima invece del costo per l'eventuale intervento sulla copertura (presumibile in Eternit) bisogna effettuare prima una perizia specialistica che ne confermi la presenza e nel caso l'intervento da effettuare eventualmente in base allo stato.

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

Latina, li 09/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pallotti Daniele

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Sezze (LT) - Via Campania  
Trattasi di un edificio commerciale cat C1 composto da una struttura di superficie coperta di ca. 535 mq lorda con intorno su due lati un'area per depositi e parcheggio scoperta di ca. 550 mq che circonda il fabbricato dotata di recinzione divisoria e cancello scorrevole di accesso. Il capannone è strutturalmente composto da una struttura metallica portante con tamponatura in muratura sui 4 lati con copertura in lastre di fibro cemento con pannelli di facciata in acciaio. Nella parte vicina all'ingresso sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio compreso un bagno come riportato nel rilievo planimetrico All.to A5. L'area è delimitata da recinzione metallica ed è accessibile dalla SS 156 Monti Lepini, a poca distanza dalla via Appia e ricade nel Comune di Sezze (zona agricola E2 di PRG). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 42, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano regolatore Generale, approvato con Deliberazione Giunta Regionale n.1425 del 27/4/1976, l'area ove sorge il magazzino è classificata zona rurale E2.

**Prezzo base d'asta: € 301.444,27**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 301.444,27**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - Via Campania		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 42, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	602,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come è possibile rilevare dal report fotografico Allegato A4, lo stato conservativo dell'immobile risulta medio-basso; tinteggiature esterne ed interne in stato non buono (presentano distacchi ed in alcune parti muffe da condensa); strutturalmente non sono riscontrabili a prima vista problematiche alle strutture portanti, da prevedere comunque una manutenzione del controsoffitto. Impianti elettrici e idrici da verificare e se necessario da adeguare.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un edificio commerciale cat C1 composto da una struttura di superficie coperta di ca. 535 mq lorda con intorno su due lati un'area per depositi e parcheggio scoperta di ca. 550 mq che circonda il fabbricato dotata di recinzione divisoria e cancello scorrevole di accesso. Il capannone è strutturalmente composto da una struttura metallica portante con tamponatura in muratura sui 4 lati con copertura in lastre di fibro cemento con pannelli di facciata in acciaio. Nella parte vicina all'ingresso sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio compreso un bagno come riportato nel rilievo planimetrico All.to A5. L'area è delimitata da recinzione metallica ed è accessibile dalla SS 156 Monti Lepini, a poca distanza dalla via Appia e ricade nel Comune di Sezze (zona agricola E2 di PRG).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		