
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giora Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	10
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	19

Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.651.625,00	33

INCARICO

All'udienza del 25/10/2024, il sottoscritto Ing. Giora Alberto, con studio in Via Aurelio Saffi, 29 - 04100 - Latina (LT), email alberto.ing.giora@gmail.com, PEC alberto.giora@ingpec.eu, Tel. 349 4686417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un fabbricato con annessa area esterna, ai quali si accede tramite accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada.

Il fabbricato è destinato a specifiche esigenze di un'attività produttiva industriale, è sviluppato prevalentemente su un piano ed ha una porzione di esso composta da tre livelli, tutti fuori terra, collegati internamente da scale.

Il capannone una superficie coperta di 4.478,00 mq, con un'altezza massima di 9,90 m, ed un'altezza media di 8,00 m. La volumetria del fabbricato è di circa 33.354,35 mc.

L'immobile, al piano terra, ha un'area destinata alla produzione con superficie lorda di circa 3.990,00 mq e netta di circa 3.954,00 mq e un'area destinata a magazzini, servizi igienici, spogliatoi e mensa, per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 261,00 mq, oltre che ad una tettoia adiacente al fabbricato di produzione di circa 91,50 mq ed una tettoia per ricovero forno di circa 91,50 mq; da una scala interna si accede al piano primo destinata ad uffici con servizi igienici dedicati per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 246,00 mq; da una scala a chiocciola interna si accede al piano secondo dove si trovano depositi ed una zona relax per una superficie lorda di circa 201,00 mq e netta di circa 183,00 mq.

Il fabbricato ha una corte di pertinenza in adiacenza al fabbricato di circa 2.938,00 mq destinata a spazio di manovra e verde.

La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altre ditte e aziende simili.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un terreno adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione.

Il lotto ha un accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada.

Il terreno ha una superficie catastale di circa 3.796,00 mq.

La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il bene oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Sermoneta (LT), ed è adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, e alla Particella 360, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione.

Il terreno ha una superficie catastale di circa 7,00 mq.

La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.

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** - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

L'edificio e la sua corte, confinano a Nord con le particelle n°673, sede di un'altra attività e n° 360 di proprietà degli esecutati ed oggetto della stessa perizia, ad Est con le particelle n°589-512, anch'esse sedi di altre attività produttive, mentre a Sud-Est confina con la particella n°678 appartenente ad un'altra attività, infine a Ovest con strada via della Meccanica, dalla quale si può accedere tramite un cancello pedonale ed due carrabili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il terreno confinano a Nord con via della Meccanica dalla quale si accede, ad Est con la particella n°358, sede di altra attività produttiva, mentre a Sud confina con le particelle n°369-511, oggetto della stessa perizia e di proprietà degli stessi esecutati, infine a Ovest con la particella n°673 anch'essa sede di un'altra attività produttiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il terreno confinano a Nord con la particella n°360 oggetto della stessa perizia e di proprietà degli stessi esecutati, ad Est con la particella n°368, sede di altra attività produttiva, mentre a Sud confina con le particelle n°589 sede di altra attività produttiva e n°511 oggetto della stessa perizia e di proprietà degli stessi esecutati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area produzione	3954,00 mq	3990,00 mq	1,00	3990,00 mq	8,00 m	T
Mensa, spogliatoi, wc e magazzini	261,00 mq	305,00 mq	1,00	305,00 mq	3,00 m	T
Ufficio	246,00 mq	305,00 mq	1,00	305,00 mq	3,00 m	1
Depositi	183,00 mq	201,00 mq	1,00	201,00 mq	2,65 m	2
Corte di pertinenza	2938,00 mq	2938,00 mq	0,10	293,80 mq	0,00 m	
Tettoia annessa al capannone	91,50 mq	91,50 mq	0,35	32,02 mq	5,95 m	T
Tettoia per ricovero forno	91,50 mq	91,50 mq	0,35	32,02 mq	5,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				5158,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5158,84 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte di pertinenza fabbricato industriale	3796,00 mq	3796,00 mq	0,10	379,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				379,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				379,60 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte di pertinenza fabbricato industriale	7,00 mq	7,00 mq	0,10	0,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2007 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 511 Categoria D7 Rendita € 7.790,00 Piano T
Dal 14/12/2007 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 511 Categoria D7 Superficie catastale 10726,30 mq Piano T
Dal 15/12/2010 al 04/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 511, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.476,00 Piano T-1
Dal 04/01/2011 al 09/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 511, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 18.374,00 Piano T-1

Dal 09/02/2012 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 511, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 19.476,00 Piano T-1-2
Dal 20/09/2021 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 511, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 19.476,00 Piano T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1989 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 65 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40556 Reddito dominicale € 745,66 Reddito agrario € 293,34
Dal 04/06/2004 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 360 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3796 Reddito dominicale € 69,79 Reddito agrario € 27,45
Dal 27/07/2006 al 09/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 360 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3796 Reddito dominicale € 69,79 Reddito agrario € 27,45
Dal 09/12/2008 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 360 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3796 Reddito dominicale € 69,79 Reddito agrario € 27,45
Dal 20/09/2021 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 360 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3796 Reddito dominicale € 69,79 Reddito agrario € 27,45

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1989 al 22/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 68 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 28496

		<p>Reddito dominicale € 523,92 Reddito agrario € 206,03</p>
Dal 22/05/1996 al 22/04/1999	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 139 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15148 Reddito dominicale € 352,04 Reddito agrario € 109,52</p>
Dal 22/04/1999 al 12/04/2001	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 168 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15088 Reddito dominicale € 350,65 Reddito agrario € 109,09</p>
Dal 07/07/1999 al 12/04/2001	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 210 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13853 Reddito dominicale € 321,95 Reddito agrario € 100,16</p>
Dal 12/04/2001 al 04/06/2004	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 299 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2896 Reddito dominicale € 67,30 Reddito agrario € 20,94</p>
Dal 04/06/2004 al 27/07/2006	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 369 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,05</p>
Dal 27/07/2006 al 09/12/2008	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 369 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,05</p>
Dal 09/12/2008 al 20/09/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 369 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,05</p>
Dal 20/09/2021 al 19/12/2024	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 55, Part. 369 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,05</p>

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	511	3		D7				19476 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
55	360				Seminativo irriguo	1	3796 mq	69,79 €	27,45 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
55	369				Seminativo irriguo	1	7 mq	0,16 €	0,05 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento al bene oggetto di perizia.

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Lo stato conservativo dell'intero fabbricato risulta discreto, e tenuto in buone condizioni, conforme all'utilizzo dell'area produttiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Lo stato conservativo dell'intero terreno risulta discreto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Lo stato conservativo dell'intero terreno risulta discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non è presente alcuna parte comune per il bene in oggetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non è presente alcuna parte comune per il bene in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non è presente alcuna parte comune per il bene in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non risultano servitù o usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non risultano servitù o usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Trattasi di un capannone industriale composto da tre piani fuori terra, i primi due sono collegati da una scala interna mentre il primo ed il secondo da una scala a chiocciola sempre interna.

Le fondazioni sono realizzate con plinti in c.a., la struttura portante è del tipo intelaiata e composta da travi, pilastri e capriate in acciaio tipo IPE e HE collegate tra loro con viti, bulloni, saldature e controventi sempre in acciaio, le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in cls con una finitura esterna a vista in pietrisco, la copertura è a tetto spiovente a più falde in pannelli sandwich tipo Isopan. I solai intermedi dei vari piani sono in latero cemento. Le tettoie adiacenti al fabbricato destinate in parte alla lavorazione ed in parte al forno, sono con strutture in acciaio e rivestite per la copertura e le pareti del forno di verniciatura con pannelli sandwich tipo Isopan.

Le pareti interne del blocco uffici e servizi igienici, sono in laterizio con blocchi forati nella parte del piano terra,

mentre al piano primo sono in cartongesso e vetrate. Le finiture delle pareti sono realizzate con intonaco e tinteggiate su tutti gli ambienti tranne per gli ambienti dedicati ai servizi igienici e allo spogliatoio, che sono rivestite in piastrelle di gress o ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 m. I pavimenti sono in piastrelle di gress per tutti gli ambienti, ad eccezione della zona produzione che ha un pavimento in cemento industriale.

L'ambiente della produzione ha un'altezza media utile interna di 8,00 mt, le zone della reception, mensa, magazzini, spogliatoi e wc presenti al piano terra hanno un'altezza utile di circa 2,80 m, gli uffici al piano primo hanno un'altezza utile di 2,70 m, mentre i depositi al piano secondo hanno un'altezza media di 2,65 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio, a doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in alluminio al piano terra e negli uffici sono il legno o presentano delle porte vetrate, le porte ed i portoni presenti nella zona di produzione sono del tipo REI.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con prese ed interruttori ben conservati, con impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. L'impianto termico è autonomo alimentato da pompe di calore poste all'esterno con split per il condizionamento negli uffici, nella mensa e nei luoghi dedicati all'amministrazione ad ai dipendenti, in alcuni bagni sono presenti scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idrico è alimentato dal concessionario Comunale così come gli scarichi delle acque nere che sono allacciati alla rete di Fognatura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il terreno in oggetto risulta asfaltato con presenza di strutture mobili a servizio dell'attività produttiva, con presenza di recinzione perimetrale su tre lati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il terreno in oggetto risulta asfaltato con presenza di strutture mobili a servizio dell'attività produttiva, con presenza di recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 8.000,00

Il contratto di locazione è del tipo "Affitto di Ramo di Azienda", tra la Società esecutata **** Omissis **** e la Società **** Omissis ****, in favore di quest'ultima. Il canone di locazione indicato è comprensivo di tutti i beni oggetto della perizia, in particolare immobile F.55 P.lla 511 Sub.3, P.lla 360-369.

Si precisa inoltre, che le parti hanno concordato che il pagamento del canone mensile avverrà tramite accollo dei debiti verso il personale dipendente della società concedente, per i quali è prevista la responsabilità solidare dell'affittuario, fino a concorrenza di questi ultimi.

Tale contratto risulta inopponibile dato che l'atto esecutivo, ossia il Pignoramento degli immobili, è stato notificato il 05/01/2023 e trascritto il 13/02/2023, mentre l'affitto di ramo d'azienda è del 17/01/2024, quindi in data non anteriore al Pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 8.000,00

Si precisa che il lotto in oggetto è compreso nel "Contratto di Affitto di Ramo di Azienda", tra la Società esecutata **** Omissis **** e la Società **** Omissis ****, ed il canone di locazione indicato è comprensivo di tutti i beni oggetto della perizia, in particolare immobile F.55 P.lla 511 Sub.3, P.lla 360-369.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 8.000,00

Si precisa che il lotto in oggetto è compreso nel "Contratto di Affitto di Ramo di Azienda", tra la Società esecutata **** Omissis **** e la Società **** Omissis ****, ed il canone di locazione indicato è comprensivo di tutti i beni oggetto della perizia, in particolare immobile F.55 P.lla 511 Sub.3, P.lla 360-369.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2006 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasati	15/03/2006	38246	19801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/04/2006	12719	7181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2007 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Fuccillo	29/03/2007	16141	7287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	05/04/2007	14482	6741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2021	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	20/09/2021	929	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Latina	11/11/2021	21474	28360
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2006 al 09/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Riccardelli	27/07/2006	7907	4358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/04/1986	5884	4544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2008 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardelli Nicola	09/12/2008	11055	6391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/12/2008	35235	21090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2021	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	20/09/2021	929	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/11/2021	28360	21474
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2006 al 09/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Riccardelli	27/07/2006	7907	4358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/04/1986	5884	4544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2008 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardelli Nicola	09/12/2008	11055	6391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/12/2008	35235	21090

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2021		**** Omissis ****			
		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	20/09/2021	929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/11/2021	28360	21474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 08/08/2024
Reg. gen. 21536 - Reg. part. 2583
Importo: € 0,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Latina il 17/06/2013
Reg. gen. 13375 - Reg. part. 8635
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/09/2014
Reg. gen. 20120 - Reg. part. 15681
Contro **** Omissis ****
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/11/2021
Reg. gen. 28360 - Reg. part. 21474
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 13/02/2023
Reg. gen. 4076 - Reg. part. 2625
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1358 - Reg. part. 202
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1357 - Reg. part. 201
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 203

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1360 - Reg. part. 204

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Latina il 05/05/2009
Reg. gen. 12597 - Reg. part. 2574

Importo: € 0,00
Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.
Data: 21/04/2009
N° repertorio: 113860
N° raccolta: 57

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Latina il 20/10/2010
Reg. gen. 25983 - Reg. part. 5597
Importo: € 0,00
Rogante: Fuccillo Antonio
Data: 14/10/2010
N° repertorio: 20349
N° raccolta: 10647

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 03/08/2006
Reg. gen. 27541 - Reg. part. 16041
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 22/12/2008
Reg. gen. 35235 - Reg. part. 21090
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Latina il 23/09/2009
Reg. gen. 24717 - Reg. part. 15430
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Latina il 17/06/2013
Reg. gen. 13375 - Reg. part. 8635
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/09/2014
Reg. gen. 20120 - Reg. part. 15681
Contro **** Omissis ****
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/11/2021
Reg. gen. 28360 - Reg. part. 21474
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 13/02/2023
Reg. gen. 4076 - Reg. part. 2625
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1358 - Reg. part. 202

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 203
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1357 - Reg. part. 201

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1360 - Reg. part. 204

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Latina il 05/05/2009
Reg. gen. 12597 - Reg. part. 2574
Importo: € 0,00
Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.
Data: 21/04/2009
N° repertorio: 113860
N° raccolta: 57
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Latina il 20/10/2010
Reg. gen. 25983 - Reg. part. 5597
Importo: € 0,00
Rogante: Fuccillo Antonio
Data: 14/10/2010
N° repertorio: 20349
N° raccolta: 10647

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 03/08/2006
Reg. gen. 27541 - Reg. part. 16041
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 22/12/2008
Reg. gen. 35235 - Reg. part. 21090

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Latina il 23/09/2009
Reg. gen. 24717 - Reg. part. 15430
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Latina il 17/06/2013
Reg. gen. 13375 - Reg. part. 8635
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/09/2014
Reg. gen. 20120 - Reg. part. 15681
Contro **** Omissis ****
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/11/2021
Reg. gen. 28360 - Reg. part. 21474
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 13/02/2023
Reg. gen. 4076 - Reg. part. 2625
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1358 - Reg. part. 202
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 203
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1357 - Reg. part. 201

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a Latina il 21/01/2022
Reg. gen. 1360 - Reg. part. 204

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il fabbricato in oggetto, è stato edificato su terreni che ricadono nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il terreno in oggetto, ricade nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Il terreno in oggetto, ricade nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. Permesso di Costruire n°59/2006 del 02/11/2006;
2. Permesso di Costruire n°87/2007 "Variante in corso d'opera" del 30/10/2007;
3. D.I.A. n°3337 del 02/04/2008;
4. D.I.A. n°2729 del 04/06/2009;
5. Permesso di Costruire n°9/2010 del 10/03/2010;
6. Permesso di Costruire n°31/2010 "Variante in corso d'opera" del 13/07/2010;
7. Permesso di Costruire n°10/2011 del 18/04/2011;
8. Richiesta di Agibilità Prot. n°1110 del 03/02/2011;
9. D.I.A. n°3765 del 28/04/2011;10;
10. D.I.A. n°6188 del 13/07/2011 "Variante al P.d.C. 10/2011"
11. Richiesta di Agibilità Prot n°7341 del 07/08/2012.

C'è corrispondenza tra gli ultimi progetti autorizzati presso il Comune di Sermoneta, e lo stato dei luoghi, pertanto il fabbricato risulta legittimo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. D.I.A. n°2729 del 04/06/2009;
2. Permesso di Costruire n°9/2010 del 10/03/2010;
3. Permesso di Costruire n°31/2010 "Variante in corso d'opera" del 13/07/2010;
4. Permesso di Costruire n°10/2011 del 18/04/2011;
5. Richiesta di Agibilità Prot. n°1110 del 03/02/2011;
6. D.I.A. n°3765 del 28/04/2011;10;
7. D.I.A. n°6188 del 13/07/2011 "Variante al P.d.C. 10/2011"

8. Richiesta di Agibilità Prot n°7341 del 07/08/2012.

C'è corrispondenza tra gli ultimi progetti autorizzati presso il Comune di Sermoneta, e lo stato dei luoghi, pertanto il lotto risulta legittimo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. D.I.A. n°2729 del 04/06/2009;
2. Permesso di Costruire n°9/2010 del 10/03/2010;
3. Permesso di Costruire n°31/2010 "Variante in corso d'opera" del 13/07/2010;
4. Permesso di Costruire n°10/2011 del 18/04/2011;
5. Richiesta di Agibilità Prot. n°1110 del 03/02/2011;
6. D.I.A. n°3765 del 28/04/2011;10;
7. D.I.A. n°6188 del 13/07/2011 "Variante al P.d.C. 10/2011"
8. Richiesta di Agibilità Prot n°7341 del 07/08/2012.

C'è corrispondenza tra gli ultimi progetti autorizzati presso il Comune di Sermoneta, e lo stato dei luoghi, pertanto il lotto risulta legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA DELLA MECCANICA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un fabbricato con annessa area esterna, ai quali si accede tramite accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada. Il fabbricato è destinato a specifiche esigenze di un'attività produttiva industriale, è sviluppato prevalentemente su un piano ed ha una porzione di esso composta da tre livelli, tutti fuori terra, collegati internamente da scale. Il capannone ha una superficie coperta di 4.478,00 mq, con un'altezza massima di 9,90 m, ed un'altezza media di 8,00 m. La volumetria del fabbricato è di circa 33.354,35 mc. L'immobile, al piano terra, ha un'area destinata alla produzione con superficie lorda di circa 3.990,00 mq e netta di circa 3.954,00 mq e un'area destinata a magazzini, servizi igienici, spogliatoi e mensa, per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 261,00 mq, oltre che ad una tettoia adiacente al fabbricato di produzione di circa 91,50 mq ed una tettoia per ricovero forno di circa 91,50 mq; da una scala interna si accede al piano primo destinata ad uffici con servizi igienici dedicati per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 246,00 mq; da una scala a chiocciola interna si accede al piano secondo dove si trovano depositi ed una zona relax per una superficie lorda di circa 201,00 mq e netta di circa 183,00 mq. Il fabbricato ha una corte di pertinenza in adiacenza al fabbricato di circa 2.938,00 mq destinata a spazio di manovra e verde. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altre ditte e aziende simili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 511, Sub. 3, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 2.579.420,00

Per il capannone in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 480,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 520,00 di capannoni industriali.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 500,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2024 - Semestre 1

- Provincia: Latina - Comune: Sermoneta

- Fascia/Zona: Extraurbana ZONA RURALE

- Codice di zona: R1

- Microzona catastale n.: 0

- Tipologia prevalente: Non presente

- Destinazione: Capannoni Industriali

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato: Minimo €/mq 390,00 - Massimo €/mq 650,00.

VALORE DI LOCAZIONE

In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno

prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 2,15 per mese, per capannoni industriali.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2024 - Semestre 1

- Provincia: Latina - Comune: Sermoneta

- Fascia/Zona: Extraurbana ZONA RURALE

- Codice di zona: R1

- Microzona catastale n.: 0

- Tipologia prevalente: Non presente

- Destinazione: Capannoni Industriali

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato: Minimo €/mq 1,70 - Massimo €/mq 2,60 per mese.

Si ritiene congruo attribuire un canone di locazione pari a € 10.000,00 per mese per il capannone identificato al F.55 P.lla511 Sub.3 ed i terreni adiacenti identificati al F.55 P.lle360-369.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un terreno adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il lotto ha un accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. Il terreno ha una superficie catastale di circa 3.796,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 360, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 94.900,00

Per il terreno in oggetto, non essendo divisibile dal capannone adiacente, si considera come estensione della corte di pertinenza e dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 200,00.

Il terreno, se considerato disgiunto dal fabbricato, potrebbe essere considerato come terreno agricolo, il cui valore di mercato è di: €/mq 30,00 (Superficie convenzionale). In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 520,00 di capannoni industriali.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 250,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2022 - Semestre 1

- Provincia: Latina - Comune: Sermoneta

- Fascia/Zona: Extraurbana ZONA RURALE

- Codice di zona: R1

- Microzona catastale n.: 0

- Tipologia prevalente: Non presente

- Destinazione: Capannoni Industriali

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato: Minimo €/mq 390,00 - Massimo €/mq 650,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.

Il bene oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Sermoneta (LT), ed è adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, e alla Particella 360, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e

verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il terreno ha una superficie catastale di circa 7,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 369, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 175,00

Per il terreno in oggetto, non essendo divisibile dal capannone adiacente, si considera come estensione della corte di pertinenza e dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 200,00.

Il terreno, se considerato disgiunto dal fabbricato, potrebbe essere considerato come terreno agricolo, il cui valore di mercato è di: €/mq 30,00 (Superficie convenzionale). In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 520,00 di capannoni industriali.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 250,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2022 - Semestre 1
- Provincia: Latina - Comune: Sermoneta
- Fascia/Zona: Extraurbana ZONA RURALE
- Codice di zona: R1
- Microzona catastale n.: 0
- Tipologia prevalente: Non presente
- Destinazione: Capannoni Industriali
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq 390,00 - Massimo €/mq 650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	5158,84 mq	500,00 €/mq	€ 2.579.420,00	100,00%	€ 2.579.420,00
Bene N° 2 - Terreno Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	379,60 mq	250,00 €/mq	€ 94.900,00	100,00%	€ 94.900,00
Bene N° 3 - Terreno Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.	0,70 mq	250,00 €/mq	€ 175,00	100,00%	€ 175,00
				Valore di stima:	€ 2.674.495,00

Valore di stima: € 2.651.625,00

Valore finale di stima: € 2.651.625,00

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

Latina, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giora Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie con elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 7 Altri allegati - Legittimità edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Agibilità edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risposta alle Osservazioni delle parti
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di affitto occupanti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un fabbricato con annessa area esterna, ai quali si accede tramite accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada. Il fabbricato è destinato a specifiche esigenze di un'attività produttiva industriale, è sviluppato prevalentemente su un piano ed ha una porzione di esso composta da tre livelli, tutti fuori terra, collegati internamente da scale. Il capannone una superficie coperta di 4.478,00 mq, con un'altezza massima di 9,90 m, ed un'altezza media di 8,00 m. La volumetria del fabbricato è di circa 33.354,35 mc. L'immobile, al piano terra, ha un'area destinata alla produzione con superficie lorda di circa 3.990,00 mq e netta di circa 3.954,00 mq e un'area destinata a magazzini, servizi igienici, spogliatoi e mensa, per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 261,00 mq, oltre che ad una tettoia adiacente al fabbricato di produzione di circa 91,50 mq ed una tettoia per ricovero forno di circa 91,50 mq; da una scala interna si accede al piano primo destinata ad uffici con servizi igienici dedicati per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 246,00 mq; da una scala a chiocciola interna si accede al piano secondo dove si trovano depositi ed una zona relax per una superficie lorda di circa 201,00 mq e netta di circa 183,00 mq. Il fabbricato ha una corte di pertinenza in adiacenza al fabbricato di circa 2.938,00 mq destinata a spazio di manovra e verde. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altre ditte e aziende simili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 511, Sub. 3, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, è stato edificato su terreni che ricadono nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un terreno adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il lotto ha un accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. Il terreno ha una superficie catastale di circa 3.796,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 360, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, ricade nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.
Il bene oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Sermoneta (LT), ed è adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, e alla Particella 360, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il terreno ha una superficie catastale di circa 7,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 369, Qualità Seminativo irriguo

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

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, ricade nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

Prezzo base d'asta: € 2.651.625,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.651.625,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 511, Sub. 3, Categoria D7	Superficie	5158,84 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'intero fabbricato risulta discreto, e tenuto in buone condizioni, conforme all'utilizzo dell'area produttiva.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un fabbricato con annessa area esterna, ai quali si accede tramite accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada. Il fabbricato è destinato a specifiche esigenze di un'attività produttiva industriale, è sviluppato prevalentemente su un piano ed ha una porzione di esso composta da tre livelli, tutti fuori terra, collegati internamente da scale. Il capannone una superficie coperta di 4.478,00 mq, con un'altezza massima di 9,90 m, ed un'altezza media di 8,00 m. La volumetria del fabbricato è di circa 33.354,35 mc. L'immobile, al piano terra, ha un'area destinata alla produzione con superficie lorda di circa 3.990,00 mq e netta di circa 3.954,00 mq e un'area destinata a magazzini, servizi igienici, spogliatoi e mensa, per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 261,00 mq, oltre che ad una tettoia adiacente al fabbricato di produzione di circa 91,50 mq ed una tettoia per ricovero forno di circa 91,50 mq; da una scala interna si accede al piano primo destinata ad uffici con servizi igienici dedicati per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 246,00 mq; da una scala a chiocciola interna si accede al piano secondo dove si trovano depositi ed una zona relax per una superficie lorda di circa 201,00 mq e netta di circa 183,00 mq. Il fabbricato ha una corte di pertinenza in adiacenza al fabbricato di circa 2.938,00 mq destinata a spazio di manovra e verde. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altre ditte e aziende simili.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 360, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	379,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'intero terreno risulta discreto.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un terreno adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il lotto ha un accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. Il terreno ha una superficie catastale di circa 3.796,00 mq. La zona in cui si trova</p>		

	l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 369, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	0,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'intero terreno risulta discreto.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Sermoneta (LT), ed è adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, e alla Particella 360, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il terreno ha una superficie catastale di circa 7,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		