
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polese Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	12

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	16
Provenienze Ventennali.....	16

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello.....	21
Lotto 2	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26

Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.254.375,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 482.560,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	38
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello	38
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello	38
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello	39

INCARICO

In data 09/09/2024, il sottoscritto Ing. Polese Sergio, con studio in Viale XXI Aprile, 7 - 04100 - Latina (LT), email ingsergiopolese@gmail.com, PEC sergio.polese@ingpec.eu, Tel. 0773 806195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 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 Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

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

Risulta presente la Relazione notarile della Dott.ssa Stefania Argento, Notaio in Roma, Via della Badia di Cava, redatta in data 21/09/2023

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

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

Risulta presente la Relazione notarile della Dott.ssa Stefania Argento, Notaio in Roma, Via della Badia di Cava, redatta in data 21/09/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

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 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

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 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Il corpo di fabbrica confina a NORD con la Strada Velletri-Anzio; a OVEST con la particella catastale n° 1569; a SUD con le particelle n°1471 e n°1569 ed, infine, ad EST con la particella n°1471 e la Strada Velletri-Anzio. (VEDI ALLEGATO 1)

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Il corpo di fabbrica confina a NORD con la Strada Velletri-Anzio; a OVEST con la particella catastale n° 1569; a SUD con le particelle n°1471 e n°1569 ed, infine, ad EST con la particella n°1471 e la Strada Velletri-Anzio. (VEDI ALLEGATO 1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Spazio Commerciale	1250,00 mq	1295,00 mq	1	1295,00 mq	4,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1295,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1295,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie commerciale	320,00 mq	340,00 mq	1	340,00 mq	5,00 m	T
Superfici coperte	125,00 mq	125,00 mq	0,3	37,50 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				377,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				377,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 1284 Rendita € 3.315,65 Piano T Graffato 2
Dal 13/08/2002 al 21/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 1284 Rendita € 2.188,33 Piano T Graffato 2
Dal 21/01/2003 al 03/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.070,00 Piano T
Dal 03/11/2005 al 08/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.070,00 Piano T
Dal 08/04/2008 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 5.958,00 Piano T
Dal 30/05/2008 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 4 Categoria D8 Superficie catastale „ mq Rendita € 12.658,15 Piano T

I dati catastali corrispondono ai reali (VEDI ALLEGATO 2)

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 1 Categoria C2, Cons. 1284 Superficie catastale " mq

		Rendita € 3.315,65 Piano T Graffato sub 2
Dal 13/08/2002 al 21/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 1284 Superficie catastale " mq Rendita € 2.188,33 Piano T Graffato sub 2
Dal 22/01/2003 al 03/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.070,00 Piano T
Dal 03/11/2005 al 08/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.070,00 Piano T
Dal 08/04/2008 al 04/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1899 Categoria D7 Superficie catastale ' mq Rendita € 2.198,00 Piano T
Dal 04/06/2008 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1899 Categoria D8 Rendita € 2.198,00 Piano T

I dati catastali corrispondono ai reali (VEDI ALLEGATO 3)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	279	4		D8				12658,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto, come per altro segnalato "d'ufficio " su di essa in data 27/05/2008.(VEDI ALLEGATO 4)

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1899			D8				2198 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta in atti al catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

I beni nominati 1 e 2 che costituiscono il LOTTO 1 della presente stima immobiliare hanno in comune un piazzale asfaltato che si estende per una superficie di circa 9800 mq, il quale é identificato al NCEU del Comune di Cori al Foglio n°16, Particella n°279, Sub. 5 ed é un Bene Comune Non Censibile.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

I beni nominati 1 e 2 che costituiscono il LOTTO 1 della presente stima immobiliare hanno in comune un piazzale asfaltato che si estende per una superficie di circa 9800 mq, il quale é identificato al NCEU del Comune di Cori al Foglio n°16, Particella n°279, Sub. 5 ed é un Bene Comune Non Censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Degli usi civici di Giulianello si occupa A.S.B.U.C.

Dalle informazioni assunte risulterebbero gravanti usi civici sul bene, ma al momento non é stata ancora fornita una precisa quantificazione relativamente all'affrancazione degli stessi.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Degli usi civici di Giulianello si occupa A.S.B.U.C.

Dalle informazioni assunte risulterebbero gravanti usi civici sul bene, ma al momento non è stata ancora fornita una precisa quantificazione relativamente all'affrancazione degli stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Il fabbricato di cui al presente BENE 1 ha un'esposizione su 4 lati, la sua struttura portante è prefabbricata in c.a. con copertura del tipo a due falde rivestita in lastre di fibro-cemento-amianto (Ethernit). Le tamponature sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo con infissi metallici. Il piano di calpestio consiste in un "pavimento industriale". Il fabbricato è corredato di impianto elettrico, mentre manca l'impianto termico.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

La struttura del fabbricato di cui al presente BENE 2, in precedenza tettoia ed ora chiusa, è in carpenteria metallica con copertura a lastre ondulate. La costruzione è in gran parte "soppalcata" con l'accesso al livello superiore tramite apposita scala.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

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

Il Bene 1 ed il Bene 2 sono all'attualità locati per "parti distinte". La superficie lorda complessiva dei due BENI, pari a mq 1760, è locata distintamente come segue :

- Per quanto a mq 740 è in essere un atto integrativo, redatto in data 01/01/2021, al Contratto stipulato in data 01/11/2017 tra la " **** *Omissis* ****" e la " **** *Omissis* ****" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/10/2029; registrato all' A.D.E. il 24/11/2017 al n°2949 /3T.

- Per quanto a mq 1020 è in essere il Contratto stipulato in data 20/01/2021 tra la " **** *Omissis* ****" e la " **** *Omissis* ****" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/12/2026; registrato all' A.D.E. il 20/01/2021 al n°121 /3T.

I parametri riscontrati sulle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riportano, per la destinazione Magazzino una oscillazione tra 1,1 €/mq N. ed 1,8 €/mq N e per la destinazione Negozio una oscillazione tra 2,8 €/mq N. ed 3,7 €/mq N.

Per quanto sopra, rispettivamente per i due casi suindicati, i canoni di locazione possono ritenersi congruamente pari a 1600 €/mese e 2200 €/mese.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

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

Il Bene 1 ed il Bene 2 sono all'attualità locati per "parti distinte". La superficie lorda complessiva dei due BENI, pari a mq 1760, é locata distintamente come segue :

- Per quanto a mq 740 é in essere un atto integrativo, redatto in data 01/01/2021, al Contratto stipulato in data 01/11/2017 tra la " **** *Omissis* ****" e la " **** *Omissis* ****" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/10/2029; registrato all' A.D.E. il 24/11/2017 al n°2949 /3T.

- Per quanto a mq 1020 é in essere il Contratto stipulato in data 20/01/2021 tra la " **** *Omissis* ****" e la " **** *Omissis* ****" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/12/2026; registrato all' A.D.E. il 20/01/2021 al n°121 /3T.

I parametri riscontrati sulle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riportano, per la destinazione Magazzino una oscillazione tra 1,1 €/mq N. ed 1,8 €/mq N e per la destinazione Negozio una oscillazione tra 2,8 €/mq N. ed 3,7 €/mq N.

Per quanto sopra, rispettivamente per i due casi suindicati, i canoni di locazione possono ritenersi congruamente pari a 1600 €/mese e 2200 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2005 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	03/11/2005	4111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Latina	08/11/2005	36256	17960
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2005 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina		4111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Latina	08/11/2005	36256	17960
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/11/2015
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 12/11/2015
N° repertorio: 68322
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 31/08/2017
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 239.901,19

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/09/2023
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/11/2015
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 31/08/2017
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/09/2023

Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO :

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO :

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Facendo seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Cori si é potuto riscontrare che l'immobile risulta legittimato da una prima Concessione Edilizia a sanatoria n°61/A del 10/07/1993 per la destinazione d'uso artigianale, successivamente regolarmente cambiata con destinazione commerciale in parte vendita ed in parte deposito ed esposizione.

A questo corpo di fabbrica é stata poi aggiunta una tettoia che é stata autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria n° 123 del 09/12/96.

Con il Permesso a Costruire n°27 del 28/05/2008, in occasione di una ristrutturazione aziendale, si é autorizzata anche la chiusura della precedente tettoia.

Sull'area antistante il fabbricato insistono altri corpi di fabbrica di vario tipo, tutti non autorizzati ed alcuni di essi anche interessati da provvedimento "ordinanza di demolizione" (n°85 del 14/09/2000).(VEDI ALLEGATO 5)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto allo stato autorizzato si sono potute riscontrare alcune difformità rispetto ai divisori interni che sono autorizzabili con CILA in sanatoria, circostanza di cui verrà tenuto conto nella successiva stima.

Per quanto ai Certificati di prestazione energetica si é preso atto della loro esistenza in quanto giustamente menzionati nei Contratti di locazione in essere per gli immobili.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Facendo seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Cori si é potuto riscontrare che il fabbricato in oggetto era stato realizzato come tettoia abusiva affiancata all'edificio di cui al bene1 e successivamente autorizzata con la Concessione Edilizia in sanatoria n° 123 del 09/12/96.

Con il Permesso a Costruire n°27 del 28/05/2008, in occasione di una ristrutturazione aziendale, si é autorizzata anche la chiusura di questa ex tettoia.

Sull'area antistante il fabbricato insistono altri corpi di fabbrica di vario tipo, tutti non autorizzati ed alcuni di essi anche interessati da provvedimento "ordinanza di demolizione" (n°85 del 14/09/2000).(VEDI ALLEGATO 5)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto allo stato autorizzato si é riscontrata una difformità rispetto ai soppalco che sarà da legittimare, circostanza di cui verrà tenuto conto nella successiva stima.

Per quanto ai Certificati di prestazione energetica si é preso atto della loro esistenza in quanto giustamente menzionati nei Contratti di locazione in essere per gli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso di un'unica proprietà in cui, ovviamente, non é costituito condominio.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso di un'unica proprietà in cui, ovviamente, non é costituito condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori.

Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta presente la Relazione notarile della Dott.ssa Stefania Argento, Notaio in Roma, Via della Badia di Cava, redatta in data 21/09/2023

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 complesso confina a NORD e ad OVEST con le particelle n°449 e n°34, a SUD con le particelle n°282 e n°43, ad EST con la strada provinciale Anzio-Velletri (Via Cori in questo tratto urbano).(VEDI ALLEGATO 7)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	400,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	2,60 m	T
Tettoia	70,00 mq	70,00 mq	0,2	14,00 mq	2,10 m	T
Commerciale	275,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				754,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				754,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1988 al 27/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 35, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 6,40 Piano T
Dal 27/05/1994 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 35, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 265 Rendita € 5.036,49 Piano T
Dal 13/08/2002 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 35, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 265 Rendita € 4.817,51 Piano T
Dal 21/03/2003 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 35, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 6.838,00 Piano T
Dal 31/05/2005 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 35, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 6.838,00 Piano T

I dati catastali corrispondono ai reali (VEDI ALLEGATO 8)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	35	5		D8				6838 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate, nel fabbricato di minore superficie, alcune difformità consistenti nell'apertura di alcuni vani finestra, l'eliminazione di un piccolo wc accessibile dall'esterno, la presenza di una tettoia e la modifica di alcuni divisori interni.(VEDI ALLEGATO 9)

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Degli usi civici di Giulianello si occupa A.S.B.U.C.
Dalle informazioni assunte risulterebbero gravanti usi civici sul bene, ma al momento non é stata ancora fornita una precisa quantificazione relativamente all'affrancazione degli stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Entrambi i fabbricati sono esposti su tutti i loro lati, Il fabbricato di maggiore dimensione é realizzato in struttura metallica compresa la copertura, prevalentemente realizzata in lastre di fibro-cemento amianto (Ethernit) e parzialmente rivestita con manto di tegole. I pavimenti sono in gres porcellanato e le tamponature esterne sono in muratura e/o pannellature di cartongesso. Presente l'impianto elettrico e non il termico. L'edificio di minor dimensione ha struttura in legno con copertura in legno rivestita con manto di tegole, pavimenti in gres porcellanato ed infissi in legno. Presente l'impianto elettrico e non il termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il Bene 3 é all'attualità locato per l'intera superficie lorda di mq 675.
E' in essere un Contratto stipulato in data 12/10/2017 tra la " **** **Omissis** ****" e la " **** **Omissis** ****", registrato all' A.D.E. il 13/10/2017 al n°28356 /1T.che prevede un canone mensile esente IVA di € 600,00, scadente in data 10/10/2027.
Tra le due società é stata poi congiuntamente stipulata in data 28/05/2020 la Cessione di posizione contrattuale, alle medesime condizioni, alla " **** **Omissis** ****".

I parametri riscontrati sulle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riportano, per la destinazione Magazzino una oscillazione tra 1,1 €/mq N. ed 1,8 €/mq N e per la destinazione Negozio una oscillazione tra 2,8 €/mq N. ed 3,7 €/mq N.

Per quanto sopra, per il caso suindicato, il canone di locazione può ritenersi congruamente pari a 2200 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2005 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	31/05/2005	2067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Latina	08/06/2005	18510	9272
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/11/2015
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 12/11/2015
N° repertorio: 68322
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 31/08/2017
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 239.901,19

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/09/2023
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in parte in Zona G2 di PRG (verde privato) ed é regolato dall'art.31 delle NTA ed in parte in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso.

Per quest'ultimo si specifica che in tali aree sono consentite : attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO :

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio di maggior consistenza é stato legittimato per una sua parte con la C.E. in sanatoria n°1/09 del 05/02/2009 e parte con la C.E. in sanatoria n°3 del 06/02/95 che ha legittimato anche porzione dell'edificio di minor dimensione, per il quale rimangono da definirsi ancora 2 istanze di sanatoria, la n°66 ai sensi della L47/85 e la n° 294 ai sensi della L.724/94. Non risultano nei titoli edilizi 2 tettoie rinvenute in loco ed alcune baracche in lamiera che saranno da demolirsi.

Nella stima del bene si terrà debitamente conto in detrazione dei costi necessari alla definizione delle istanze di sanatoria in corso e delle su indicate demolizioni. (VEDI ALLEGATO 10)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto ai Certificati di prestazione energetica si é preso atto della loro esistenza in quanto giustamente menzionati nei Contratti di locazione in essere per gli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso di un'unica proprietà in cui, ovviamente, non é costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 971.250,00

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene si é proceduto con stima sintetico-comparativa, determinando il valore unitario di stima a lordo tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare riferito a beni aventi similari caratteristiche costruttive e di destinazione, della vetustà e dello stato conservativo nonché del grado di finitura del bene.

E' stata dunque condotta un'indagine di mercato attingendo anche a dati ufficiali pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Si é, altresì, tenuto conto ,come detrazione, delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ed alla rimozione dei corpi di fabbrica irregolari presenti sul piazzale ed, in aggiunta, dell'ulteriore attuale consistente possibilità edificatoria (circa 6000 mq), in base alla vigente normativa urbanistica, dell'area in cui ricade il bene in esame.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1899, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 283.125,00

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene si é proceduto con stima sintetico-comparativa, determinando il valore unitario di stima a lordo tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare riferito a beni aventi similari caratteristiche costruttive e di destinazione, della vetustà e dello stato conservativo nonché del grado di finitura del bene.

E' stata dunque condotta un'indagine di mercato attingendo anche a dati ufficiali pubblicati

nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Si é, altresì, tenuto conto ,come detrazione, delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ed alla rimozione dei corpi di fabbrica irregolari presenti sul piazzale ed, in aggiunta, dell'ulteriore attuale possibilità edificatoria, in base alla vigente normativa urbanistica, dell'area in cui ricade il bene in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello	1295,00 mq	750,00 €/mq	€ 971.250,00	100,00%	€ 971.250,00
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello	377,50 mq	750,00 €/mq	€ 283.125,00	100,00%	€ 283.125,00
Valore di stima:					€ 1.254.375,00

Valore di stima: € 1.254.375,00

Valore finale di stima: € 1.254.375,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello
Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 35, Sub. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 482.560,00
Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene si é proceduto con stima sintetico-comparativa, determinando il valore unitario di stima a lordo tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare riferito a beni aventi similari caratteristiche costruttive e di destinazione, della vetustà e dello stato conservativo nonché del grado di finitura del bene.
E' stata dunque condotta un'indagine di mercato attingendo anche a dati ufficiali pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.
Si é, altresì, tenuto conto, come detrazione, delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, alla definizione delle istanze di sanatoria in essere ed alla rimozione dei corpi di fabbrica irregolari presenti, (tettoie e baracche riscontrate in loco).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello	754,00 mq	640,00 €/mq	€ 482.560,00	100,00%	€ 482.560,00
				Valore di stima:	€ 482.560,00

Valore di stima: € 482.560,00

Valore finale di stima: € 482.560,00

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 23/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Polese Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa catastale Bene1 e Bene2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Catastale Storica Bene1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Catastale Storica Bene2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria Catastale Bene1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titolo Edilizio Bene1 e Bene2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Raccolta Fotografica Bene1 e Bene2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di Mappa catastale Bene3
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura catastale Storica Bene3

- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria catastale Bene3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titolo Edilizio Bene3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Raccolta Fotografica Bene3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.). Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici. GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO : a) lotto minimo = 500 mq b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq c) Altezza massima = 10,50 ml d) Distanza dai confini = 6,00 ml e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode; i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1899, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.). Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici. GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO : a) lotto minimo = 500 mq b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq c) Altezza massima = 10,50 ml d) Distanza dai confini = 6,00 ml e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni

insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode; i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

Prezzo base d'asta: € 1.254.375,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello
Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 35, Sub. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in parte in Zona G2 di PRG (verde privato) ed é regolato dall'art.31 delle NTA ed in parte in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso. Per quest'ultimo si specifica che in tali aree sono consentite : attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.). Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici. GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO : a) lotto minimo = 500 mq b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq c) Altezza massima = 10,50 ml d) Distanza dai confini = 6,00 ml e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode; i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

Prezzo base d'asta: € 482.560,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.254.375,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria D8	Superficie	1295,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1899, Categoria D8	Superficie	377,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 482.560,00

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 35, Sub. 5, Categoria D8	Superficie	754,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/11/2015
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 12/11/2015
N° repertorio: 68322
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 31/08/2017
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 239.901,19

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/09/2023
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 17/11/2015
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 31/08/2017

Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/09/2023

Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - VIA CORI IN LOCALITÀ GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 17/11/2015

Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo

Data: 12/11/2015

N° repertorio: 68322

N° raccolta: 22233

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 31/08/2017

Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 239.901,19

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/09/2023

Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****