

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

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

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

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



INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

La scrivente ha provveduto alla variazione per errata rappresentazione planimetrica.

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

Precisazioni

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Stato della causa in corso per il rilascio

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

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

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

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

PROVENIENZE E ANTICHI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Alla parte venditrice detto bene è pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio Antonio Fucillo di Sezze del 16.02.1998, rep. 82, trascritto in data 27 febbraio 1998 ai nn. R.P. 2242 – R.G. 3125, con il quale il sig. [REDACTED] ha accettato il suddetto bene donatogli dal padre, sig. [REDACTED] nato [REDACTED]. quest'ultimo quanto donato è pervenuto giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340 di formalità con il quale ha acquistato il terreno identificato al foglio 20 mappale 650 (terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato).

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
FORMALITÀ PREGIUDIZIALI

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sui beni staggiti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

a) iscrizione di ipoteca volontaria

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

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

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

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

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(All- 8 CILA - ALL 9 SCILA)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

(ALL 4 Visure - ALL 14 Visure Ipotecarie)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

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

(ALL 4 Visure - ALL 14 Visure Ipotecarie)

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

negozio sempre dalla corte comune sub 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Stato della causa in corso per il rilascio

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

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

300,00 ciascuna più oneri fiscali.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 300,00

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



PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Alla parte venditrice detto bene è pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 16.02.1998, rep. 82, trascritto in data 27 febbraio 1998 ai nn. R.P. 2242 - R.G. 3125, con il quale il sig. [redacted] ha accettato il suddetto bene donatogli dal padre, sig. [redacted]. A quest'ultimo quanto donato è pervenuto giusta compravendita a rogito Notaio Orsini di Sezze del 16.09.1970 rep 19660, trascritto a Velletri in data 10.10.1970 ai nn 10870/18340 di formalità con il quale ha acquistato il terreno identificato al foglio 20 mappale 650 (terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato).

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

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



Sui beni staggiti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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

versa in atti avviso ex art. 498 c.p.c., ritualmente notificato ai creditori iscritti, ad eccezione del creditore Banca Cassa di Risparmio di Torino SpA, ora Unicredit SpA, giusta ipoteca volontaria del 3.6.2002 al n. 2058 di R.P. - in quanto intervenuto - nonché del creditore Banca Popolare del Lazio Società Cooperativa per azioni, giusta ipoteca volontaria del 12.06.1999 al n. 2238 di R.P. e ipoteca del 15.7.1999 al n. 2775 di R.P. in rettifica della precedente iscrizione al n. 2238 di formalità (si evidenzia che nel contratto di mutuo del 18.10.2011, rep. 21.441 la parte mutuataria ha dichiarato che i relativi debiti sono stati estinti con impegno a provvedere alla cancellazione)
(ALL. 14 Visure ipotecarie)

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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