

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabietti Pio, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello.....	4
Bene N° 2 - Bar ubicato a Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	16

Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità.....	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2019 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 271.483,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 154.000,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 71.641,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello	36
Bene N° 2 - Bar ubicato a Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello	37



In data 10/04/2020, il sottoscritto Ing. Fabietti Pio, con studio in Via Pontinia, 45 - 04100 - Latina (LT), email fabiettip@libero.it, PEC pio.fabietti@ingpec.eu, Tel. 328 3530061, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello (Coord. Geografiche: 41,686258 N - 12,879093 E)
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello (Coord. Geografiche: 41,686258 N - 12,879093 E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello (Coord. Geografiche: 41,686258 N - 12,879093 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CORI (LT) - VIA ARTENA 76-82 - FRAZIONE DI GIULIANELLO

L'immobile è adibito a ristorante con annessi locali Sala banchetti, Cucina, Forno, Cella frigo, Magazzino, bancone bar, Servizi igienici (WC).

Il locale ristorante (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso bar (sub 14) tramite un'apertura nel muro sotto la scala che porta al piano primo; dal lato del ristorante è presente una porta in ferro. Tramite l'Anticucina inoltre è possibile collegarsi tramite un disimpegno, sottostante la scala esterna che conduce al piano primo, sia al bar (sub 14) sia alla Sala Banchetti del Ristorante medesimo.

L'immobile è posto nel centro di Giulianello sulla via provinciale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima.

In adiacenza si trova un'area parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - BAR UBICATO A CORI (LT) - VIA ARTENA 86 - FRAZIONE DI GIULIANELLO

L'immobile è adibito a bar con annessi Sala The e igienici per il pubblico, Cucina, Ripostiglio e servizi igienici per i dipendenti.

Dalla sala principale del bar, dietro al bancone, è presente un'apertura con delle scale che scendono verso una grotta che non è stato possibile visitare (indicata nella planimetria catastale con delle scale).

Inoltre il locale bar (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante



con l'annesso ristorante (sub 13) tramite un'apertura nel muro; dal lato del ristorante è presente una porta. Tramite un atrio è possibile passare dal Bar (sub 14) anche al locale Anticucina del Ristorante (sub 13).

Nella cucina l'apertura verso il porticato è dotata di porta finestra.

Una porta finestra è presente anche nel locale Sala The e un'altra in fondo al corridoio che porta ai servizi igienici per il pubblico.

Il bar è posto sulla via principale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima, nel centro abitato di Giulianello. L'accesso avviene tramite un porticato in comune con il Ristorante (sub 14) e i due appartamenti accessibili dalla scala (aderente al Bar) che conduce agli appartamenti del primo piano (sub 3 e sub 4).

In adiacenza si trova un'area parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA MONTI LEPINI 4 - FRAZIONE DI GIULIANELLO

L'immobile è adibito ad appartamento occupato dalla debitrice esecutata.

L'appartamento è composto da due camere da letto, sala, cucina e servizi igienici.

E' posto al piano primo e soprastante ad un locale bar di proprietà della medesima debitrice esecutata ed oggetto della procedura in argomento.

Attualmente l'appartamento ha accesso tramite una scala esterna posta al lato nord del fabbricato.

In adiacenza si trova un'area parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 **** Omissis **** risulta vedova dal 23/07/2018 a seguito del decesso del marito **** Omissis **** e risulta piena proprietaria dell'immobile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il bar della medesima proprietà, ad ovest costeggia strada provinciale Cori-Artena e parcheggio, a sud costeggia con Via di lottizzazione, ad est con distacco con medesima proprietà (corte comune sub 9 della particella 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	346,00 mq	383,00 mq	1,00	383,00 mq	2,85 m	
Totale superficie convenzionale:				383,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				383,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è adibito a ristorante ed è costituito da una Sala principale per Banchetti con annesso bancone bar e forno a legna. Annessi alla sala vi sono i servizi igienici (WC), l'Anticucina, la Cucina, un Magazzino (con annesso locale magazzino e servizi igienici che tuttavia con risultano nella planimetria catastale), locale Cella Frigo e Portico.

La zona dei servizi igienici aperti al pubblico è stata modificata nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1990 al 15/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 6, Sub. 10

		Categoria C1
Dal 15/01/2001 al 20/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 6, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 297 Superficie catastale 124 mq Rendita € 5.399,25

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	6	13		C1	6	297	299 mq	5399,25 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondente alla situazione reale a parte alcune difformità che si riportano di seguito.

La zona dei servizi igienici è stata modificata nella suddivisione interna.

Tra il locale Magazzino e i servizi igienici aperti al pubblico è stato realizzato un corpo di fabbrica con due locali magazzino e servizi igienici per il personale a servizio dell'attività.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'ingresso al locale avviene tramite un porticato in comune con altre unità immobiliari identificato col sub 9 (corte comune).

In particolare, il porticato è in comune all'adiacente bar identificato col sub 14 della medesima particella 6.

Inoltre dal porticato si sale agli appartamenti posti al piano primo ed identificato con i sub 3 e 4 intestati ad altre ditte.

Anche dal Portico, adiacente alla Cucina, e dal Magazzino (come individuati nella planimetria catastale)

si accede alla corte esterna (sub 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune prot. 5799 del 14/10/2013 di richiesta di integrazioni alla domanda di condono edilizio n. 498 (Legge 47/85) si evince che l'immobile ricade in zona gravata da uso civico di cui è necessario procedere all'affrancazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica facente parte della struttura originaria in muratura portante (Anticucina), a cui è stata aggiunta in un primo momento (prima del 1985 e successivamente ampliata prima del 1994) la struttura della Sala banchetti in struttura portante metallica (struttura reticolare). Nel 1988 si è aggiunta la struttura attualmente destinata a Cucina, Magazzino, Cella Frigo e Portico in cemento armato. Infine un ultimo corpo di fabbrica, non presente sulla planimetria catastale e posto all'angolo sud-est tra Magazzino e Servizi igienici (WC), è stato realizzato in muratura portante.

La Sala Banchetti e i servizi igienici si sviluppano prevalentemente a sud e ad ovest. L'ingresso al ristorante volge a nord mentre il Magazzino e la Cucina sono orientati a est. Infine la Cella Frigo e il portico sono esposti a nord.

I solai sono in latero-cemento per la parte dell'Anticucina, Cucina, Magazzino, Cella Frigo. La copertura della Sala Banchetti è a falde e controsoffittata mentre le altre parti sono sovrastate dalle abitazioni del piano primo.

Le pareti della Sala Banchetti sono, prevalentemente, per la parte inferiore in muratura e per la parte superiore a vetrate. Le pareti degli altri locali sono in muratura.

Sono presenti porte in vetro per l'ingresso alla Sala Banchetti e porte antipanico disposte in altri punti del locale.

La pavimentazione è in monocottura.

Le porte interne dei bagni sono in legno tamburate. Le porte esterne sono in ferro o ferro e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

Non è presente impianto di riscaldamento/condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2019
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 30/04/2026

L'immobile è stato locato alla società **** Omissis **** con sede in Cori località Giulianello.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1975 al 20/02/2021	**** Omissis ****	DIVISIONE-COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VIRGILIO LACAVA	06/07/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/07/1975		7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/03/2001
Reg. gen. 4248 - Reg. part. 612
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 04/08/2001
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2656
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 07/03/2008
Reg. gen. 6560 - Reg. part. 1179
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/08/2019
Reg. gen. 18108 - Reg. part. 13069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in zona B2 del PRG del Comune di Cori - località Giulianello

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in più fasi.

Dagli atti disponibili in Comune la parte originaria è quella attualmente occupata dall'Anticucina (riferimento alla planimetria catastale) che viene già richiamata come esistente in una licenza del 20/04/1970 con la quale è stato approvato un progetto di ampliamento del corpo di fabbrica originario.

Successivamente è stata realizzata una struttura metallica aperta, in seguito chiusa, per la quale è stato richiesto rilascio di concessione in sanatoria con la legge 47/1985.

Con concessione edilizia n. 54/1989 è stata autorizzata la realizzazione di un porticato di circa 55,90 mq intorno ad un locale "Dispensa" (corrispondente a parte dell'attuale Cucina) all'epoca già realizzata. Detto porticato costituiva la struttura portante dell'ampliamento dell'abitazione del piano primo (non oggetto della procedura esecutiva). Il porticato successivamente è stato chiuso andando a formare i locali attualmente identificati nella planimetria catastale come Cucina, Cella Frigo, Portico (chiuso) e Magazzino.

Con concessione edilizia n. 88/1989 il Comune ha autorizzato la realizzazione di un muro di recinzione che rappresenta il confine sud-ovest dell'attuale immobile, su cui successivamente è stato realizzato l'ampliamento della Sala Banchetti che è stato oggetto di richiesta di rilascio di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/1994 integrativa di quella presentata ai sensi della legge 47/1985.

Le concessioni in sanatoria risultano ancora non rilasciate in quanto il Comune ha richiesto integrazioni documentali con note rispettivamente prot. 9941/38 del 31/10/1997 e prot. 5799 del 14/10/2013 rimaste inevase.

In quest'ultima richiesta del Comune è emersa la presenza anche di un vincolo di uso civico sul terreno interessato dall'immobile che dovrà essere affrancato prima del rilascio della concessione.

Si rappresenta inoltre che all'angolo sud-est dell'immobile è stato realizzato un corpo di fabbrica di cui non è stata riscontrata in Comune alcuna autorizzazione o istanza. Il corpo di fabbrica è adiacente al Magazzino, da cui si accede, e ai servizi igienici (WC). Esso è costituito da due locali (di cui uno dotato di porta per l'uscita verso la corte esterna) e servizi igienici per il personale del ristorante. L'estensione del corpo di fabbrica è pari a circa 12,54 mq.

Infine si evidenzia che la zona WC a servizio del pubblico è stata ristrutturata internamente con una disposizione dei locali diversa da quella rappresentata nelle planimetrie catastali e depositate in Comune.

Come rappresentato sopra, sono presenti diverse difformità rispetto alle autorizzazioni comunali e, in piccola parte, anche rispetto alla planimetria catastale attuale.

La parte principale della Sala Banchetti risulta oggetto di due istanze di concessione in sanatoria rispettivamente ex lege 47/1985 e ex lege 724/1994 ancora non rilasciate in quanto mancanti di documentazione integrativa come rilevabile dalle note del Comune di Cori prot. 9941/38 del 31/10/1997 e prot. 5799 del 14/10/2013 (non è stato possibile verificare la documentazione presentata per le suddette sanatorie in quanto non rese disponibili durante l'accesso agli atti avvenuto l'8/2/2021).

Una parte dei locali Cella Frigo, Cucina e Magazzino è stata chiusa rispetto alla Concessione edilizia n. 54/1989 per circa 55,90 mq senza autorizzazione (almeno così risulta dall'accesso agli atti in Comune).

Il corpo di fabbrica realizzato all'angolo sud-est e sopra descritto risulta realizzato senza concessione ed è esteso mq 12,54 circa.

Infine la zona dei WC (servizi igienici) aperta al pubblico è stata ristrutturata con distribuzione diversa dei locali e ciò in difformità rispetto alle autorizzazioni comunali e alla planimetria catastale attuale.

Si allegano la licenza edilizia del 1970, le concessioni edilizie n. 54/89 (ampliamento porticato), n. 88/1989 (realizzazione muro di recinzione), le note del Comune di Cori con richiesta di integrazioni relativamente alle domande di sanatoria prot. 9941/38 del 31/10/1997 e prot. 5799 del 14/10/2013.

Gli impianti elettrici sembrano essere realizzati a regola d'arte anche se non è disponibile la relativa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono oneri condominiali regolamentati anche se ovviamente essendovi parti comuni, nel caso di vendita, sarà necessario disciplinare detti oneri in funzione dell'utilizzo delle stesse (ad oggi tutti gli immobili ricadenti nella particella 6 del Foglio 9 sono intestati alla debitrice eseguita e ai suoi figli e pertanto non si è reso necessario definire tali oneri).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 **** Omissis **** risulta vedova dal 23/07/2018 a seguito del decesso del marito **** Omissis **** e risulta piena proprietaria dell'immobile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via dei Monti Lepini, ad est con distacco su medesima proprietà (corte comune sub 9), a sud con scala per accesso al piano primo e al Ristorante (sub 13) e ad ovest con distacco su Via Artena (portico sub 9).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	116,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,80 m	
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è adibito a bar ed è costituito da una Sala principale con annesso bancone bar. Annessi alla sala vi sono la Sala The retrostante con annessi servizi igienici e zona per videogiochi/slot machine, separata da grata metallica. Dalla sala principale si accede alla Cucina a cui sono annessi servizi igienici e ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1990 al 15/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 6, Sub. 10 Categoria C1
Dal 15/01/2001 al 20/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 6, Sub. 14 Categoria C1 Cl.7, Cons. 104 Superficie catastale 124 mq Rendita € 2.233,66

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	6	14		C1	7	104	124 mq	2233,66 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondente alla situazione reale a parte alcune difformità che si riportano di seguito.

E' presente un'apertura nel muro di confine con il Ristorante (sub 13) non presente nella planimetria catastale.

L'apertura lato ovest della Cucina è una porta finestra che conduce al porticato.

L'apertura lato est presente nella Sala The è spostata rispetto alla posizione riportata in planimetria catastale (in particolare risulta centrata rispetto alla parete ed è una porta finestra che conduce alla corte comune (sub 9).

Alla fine del corridoio che conduce ai servizi igienici per i clienti (accessibile dalla Sala The) è posta una porta finestra che conduce all'esterno (corte comune sub 9) ed è collocata sotto la scala in ferro esterna che conduce all'appartamento (sub 2) compreso nel compendio della procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'ingresso al locale avviene tramite un porticato in comune con altre unità immobiliari identificato col sub 9 (corte comune).

In particolare il porticato è in comune all'adiacente ristorante identificato col sub 13 della medesima particella 6.

Inoltre dal porticato si sale agli appartamenti posti al piano primo ed identificato con i sub 3 e 4 intestati ad altre ditte.

Anche dalla Sala The e dal corridoio dei servizi igienici aperti al pubblico (come individuati nella planimetria catastale) si accede alla corte esterna (sub 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato in più fasi.

L'immobile è costituito da nucleo iniziale facente parte della struttura originaria in muratura portante (Sala Bar, Sala The) già preesistente prima del 20/3/1970 allorquando fu presentato un progetto da parte del marito dell'esecutata **** Omissis **** a cui il progetto fu approvato il 20/04/1970. Il progetto prevedeva l'integrazione lato nord di un corpo scala che dall'esterno avrebbe consentito l'accesso all'appartamento del primo piano e alla terrazza. Nel medesimo progetto era prevista anche

la modifica della scala lato sud che prevedeva la soluzione che attualmente è riscontrabile in sito e sulla planimetria catastale (cfr. sub 14).

Inoltre era prevista anche la realizzazione sul lato nord di un locale aggiuntivo (l'attuale Cucina).

Probabilmente la soluzione di progetto approvato nel 1970 non fu realizzata conformemente ma la scala sarebbe stata realizzata con la conformazione riscontrabile dalla planimetria catastale del sub 2 (appartamento soprastante oggetto della presente procedura esecutiva e appartenente alla medesima debitrice esecutata) dove si può notare una scala con ingresso lato est, probabilmente nella configurazione in parte simile al progetto approvato nel 1970, che si limitava a salire solo al piano primo senza arrivare alla terrazza (cfr. planimetria allegata sub 2 e particella 260 sub 2 protocollo del catasto di Latina n. 1334/75 del 30/6/1975 a firma del **** Omissis ****).

Della scala di accesso si ha traccia anche nell'istanza presentata dalla debitrice esecutata in data 21/11/2002 prot. 9491 nei cui disegni la situazione ante operam riporta la scala posta al lato est del fabbricato e consentiva l'accesso tramite l'attuale cucina e se ne chiedeva lo spostamento sul lato nord. Sembra che all'epoca la scala interna di cui al progetto del 1970 e alla planimetria catastale del sub 2 non fosse più richiamata quasi a dimostrare che la situazione al 2002 fosse già variata ma non si comprende in base a quale autorizzazione in quanto nulla è stato trovato agli atti del Comune.

Si può presumere tuttavia che, in considerazione del fatto che nel 2002 con l'istanza sopra richiamata la situazione del piano terra fosse già consolidata e praticamente simile a quella attuale, probabilmente deve esservi stato un atto che aveva già sanato la questione della modifica della scala interna che interessava anche l'immobile in argomento.

Si può affermare che la situazione del bar in argomento è rimasta invariata, a meno di piccole modifiche sulla facciata e/o interne, rispetto al 2002.

Non si può tuttavia affermare con certezza non essendo stata riscontrata documentazione a riprova negli archivi comunali.

L'esposizione dell'immobile è a ovest con l'ingresso principale, a nord dove sono collocate la cucina e e i servizi igienici (sia dei dipendenti sia aperti al pubblico), ad est la Sala The.

I solai sono in latero-cemento. Al piano superiore si trova l'appartamento sub 2 oggetto della presente procedura esecutiva.

Le pareti sono in muratura portante.

Sono presenti porte in vetro per l'ingresso e per le altre uscite poste negli altri locali come sopra descritto.

La pavimentazione è in monocottura.

Le porte interne dei bagni sono in alluminio. Le porte esterne sono in ferro o ferro e vetro.

Da dietro il bancone del bar (come riportato anche nella planimetria catastale) è presente una grotta non agibile, chiusa con un cancelletto in ferro, una volta utilizzata per conservare le derrate alimentari.

Sulla parete sud del locale bar è presente una apertura nel muro che conduce, attraverso una porta in ferro, verso il ristorante adiacente (sub 13) e, tramite una porta sul lato est, posta al disotto del sottoscala, all'Anticucina del medesimo locale Ristorante (sub 13).

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Sono presenti condizionatori a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

La società **** Omissis **** con socio accomandatario **** Omissis **** figlia della debitrice esecutata ha chiesto l'autorizzazione ad avere in locazione il locale che il Giudice ha autorizzato in data 26/11/2020.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1975 al 20/02/2021	**** Omissis ****	DIVISIONE-COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VIRGILIO LACAVA	06/07/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/07/1975		7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/03/2001
Reg. gen. 4248 - Reg. part. 612
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 04/08/2001
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2656
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 07/03/2008
Reg. gen. 6560 - Reg. part. 1179
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 20/02/2018
Reg. gen. 4040 - Reg. part. 503
Importo: € 62.282,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/08/2019
Reg. gen. 18108 - Reg. part. 13069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in zona B2 del PRG del Comune di Cori - località Giulianello

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in più fasi.

L'immobile è costituito da un nucleo facente parte della struttura originaria in muratura portante (Sala Bar, Sala The) già preesistente prima del 20/3/1970 allorquando fu presentato un progetto da parte del marito dell'esecutata **** Omissis **** a cui il progetto fu approvato il 20/04/1970. Il progetto prevedeva l'integrazione lato nord di un corpo scala che dall'esterno avrebbe consentito l'accesso all'appartamento del primo piano e alla terrazza. Nel medesimo progetto era prevista anche la modifica della scala lato sud che prevedeva la soluzione che attualmente è riscontrabile in sito e sulla planimetria catastale.

Inoltre era prevista anche la realizzazione sul lato nord di un locale (l'attuale Cucina).

Probabilmente la soluzione di progetto approvato nel 1970 non fu realizzata conformemente ma la scala sarebbe stata realizzata con la conformazione riscontrabile dalla planimetria catastale del sub 2 (appartamento soprastante oggetto della presente procedura esecutiva e appartenente alla medesima proprietaria) dove si può notare una scala con ingresso lato est, probabilmente nella configurazione in parte simile al progetto approvata nel 1970, che si limitava a salire solo al piano primo senza arrivare alla terrazza (cfr. planimetria allegata sub 2 e particella 260 sub 2 prtocollo del catasto di Latina n. 1334/75 del 30/6/1975 a firma del **** Omissis ****).

Della scala di accesso si ha traccia anche nell'istanza presentata dalla debitrice esecutata in data 21/11/2002 prot. 9491 nei cui disegni la situazione ante operam riporta la scala posta al lato est del fabbricato e consentiva l'accesso tramite l'attuale cucina e se ne chiedeva lo spostamento sul lato nord. Sembra che all'epoca la scala interna di cui al progetto del 1970 e alla planimetria catastale del sub 2 non fosse più richiamata quasi a dimostrare che la situazione al 2002 fosse già variata ma non si comprende in base a quale autorizzazione in quanto nulla è stato trovato agli atti del Comune.

Si può presumere tuttavia che, in considerazione del fatto che nel 2002, con l'istanza sopra richiamata, la situazione del piano terra fosse già consolidata e praticamente simile a quella attuale, probabilmente deve esservi stato un atto che aveva già sanato la questione della modifica della scala interna che interessava anche l'immobile in argomento.

Si può affermare che la situazione del bar in argomento è rimasta invariata, a meno di piccole modifiche sulla facciata e/o interne, rispetto al 2002.

Non si può tuttavia affermare con certezza, non essendo stata riscontrata documentazione a riprova negli archivi comunali.

Come rappresentato sopra, sono presenti alcune difformità rispetto al progetto del 1970, nel quale manca la parte di fabbricato posto all'angolo nord-est che non si comprende quando sia stato autorizzato.

Si può affermare che nel 1975 la planimetria catastale presente agli atti relativa al sub 2 (ex part. 260 sub 2) avesse già la conformazione attuale e pertanto già a quell'epoca probabilmente anche l'omologo ampliamento del piano terra (quello di interesse per l'immobile in questione) fosse stato già realizzato o almeno ne erano state realizzate le strutture portanti (ad esempio portico) per poi provvedere alla chiusura con ridistribuzione dei locali interni in tempi successivi.

Si rileva inoltre la lieve traslazione di una porta finestra lato est rispetto alla planimetria catastale attuale e al progetto del 1970 e anche rispetto all'istanza di concessione richiesta dall'esecutata in data 21/11/2002 per la realizzazione della scala esterna.

A proposito di questa ultima richiesta di concessione si precisa che la stessa è stata rigettata (prot. 9491/2002) in quanto l'intervento contrasta con le norme di PRG non rispettando le distanze.

Nonostante ciò la scala così come riportata in progetto è stata realizzata e si trova sulla parete nord del fabbricato in adiacenza all'immobile di cui si sta trattando.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono oneri condominiali regolamentati anche se ovviamente essendovi parti comuni, nel caso di vendita, sarà necessario disciplinare detti oneri in funzione dell'utilizzo delle stesse (ad oggi tutti gli immobili ricadenti nella particella 6 del Foglio 9 sono intestati alla debitrice esecutata e ai suoi figli e pertanto non si è reso necessario definire tali oneri).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 **** Omissis **** risulta vedova dal 23/07/2018 a seguito del decesso del marito **** Omissis **** e risulta piena proprietaria dell'immobile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via dei Monti Lepini, ad est con distacco su medesima proprietà (corte comune sub 9), a sud con appartamento sub 3 e ad ovest con distacco su Via Artena.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,60 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,95 m	
Balcone coperto	3,73 mq	3,73 mq	0,40	1,49 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				98,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è adibito ad abitazione principale della debitrice esecutata.

L'accesso attuale risulta differente rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale che riporta ancora una scala interna che probabilmente era la situazione del 1975 (data a cui si riferisce la planimetria catastale che riportava ancora il precedente identificativo catastale part. 260 sub 2).

L'accesso attuale avviene tramite una scala esterna posta sul prospetto nord della casa così come da progetto presentato con prot. 9491 del 21/11/2002 ma rigettato dal Comune. In quel medesimo progetto la scala utilizzata sembrava fosse quella attualmente presente sul prospetto est che portava all'ingresso della cucina. Attualmente la precedente porta finestra della cucina è stata ridotta a finestra e la scala non è più utilizzabile dall'appartamento in argomento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 260, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Piano T-1
Dal 06/04/1990 al 20/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 6, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 157,52 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	6	2		A4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto alla situazione attuale.

In particolare risulta presente ancora la scala interna proveniente dal locale sottostante (bar) mentre attualmente la scala di ingresso è posta esternamente sul lato nord anche se non autorizzata dal Comune.

Risultano inoltre altre differenze nella distribuzione degli spazi interni oltre che nei prospetti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'ingresso al locale avviene tramite scala esterna non autorizzata dal Comune, realizzata sulla corte comune della medesima particella (identificata come corte sub 9).

Precedentemente l'appartamento era raggiungibile tramite una scala esterna posta sul prospetto est, ora non più utilizzata anche perché la porta finestra della cucina da cui si entrava è stata ridotta a finestra.

Nella planimetria catastale è rappresentata una scala interna che proveniva dagli attuali locali del bar (planimetria riferita alla situazione del 1975). Probabilmente nel tempo questa situazione è variata almeno due volte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato in più fasi.

L'immobile in argomento è stato realizzato prima del 1970 come è possibile verificare anche da un

progetto presentato il 20/3/1970 dal marito della debitrice eseguita #sig. Mastrangeli Primio## approvato il 20/04/1970. Il progetto prevedeva l'integrazione lato nord di un corpo scala che dall'esterno avrebbe consentito l'accesso all'appartamento del primo piano e alla terrazza. Nel medesimo progetto era prevista anche la modifica della scala lato sud con la soluzione che attualmente è riscontrabile in sito e sulla planimetria catastale.

Inoltre era prevista anche la realizzazione sul prospetto nord-ovest di un ampliamento dell'appartamento.

Probabilmente la soluzione di progetto approvato nel 1970 non fu realizzata conformemente ma la scala sarebbe stata realizzata con la conformazione riscontrabile dalla planimetria catastale del sub 2 (appartamento in questione) dove si può notare una scala con ingresso lato est, probabilmente nella configurazione in parte simile al progetto approvata nel 1970, che si limitava a salire solo al piano primo senza arrivare alla terrazza (cfr. planimetria allegata sub 2 e particella 260 sub 2 protocollo del catasto di Latina n. 1334/75 del 30/6/1975 a firma del **** Omissis ****).

Della scala di accesso si ha traccia anche nell'istanza presentata dalla debitrice eseguita in data 21/11/2002 prot. 9491 nei cui disegni la situazione ante operam riporta la scala posta al lato est del fabbricato e consentiva l'accesso tramite l'attuale cucina e se ne chiedeva lo spostamento sul lato nord. Sembra che all'epoca la scala interna di cui al progetto del 1970 e alla planimetria catastale del sub 2 (risalente al 1975) non fosse più richiamata quasi a dimostrare che la situazione al 2002 fosse già variata ma non si comprende in base a quale autorizzazione in quanto nulla è stato trovato agli atti del Comune.

Si può presumere tuttavia che, in considerazione del fatto che nel 2002, con l'istanza sopra richiamata, la situazione del piano terra fosse già consolidata e praticamente simile a quella attuale, probabilmente deve esservi stato un atto che avesse già sanato la questione della modifica della scala interna che interessava anche l'immobile in argomento.

Si può affermare quindi che la situazione dell'appartamento in argomento è stata modificata per le seguenti circostanze:

- ampliamento della zona nord est (probabilmente realizzata tra il 1970 e il 1975 in quanto seppur non autorizzata col progetto del 1970 risulta già presente nella planimetria catastale del 1975);
- modifica della scala tra la situazione di progetto del 1970 e quella riportata nella planimetria catastale del 1975 (la scala risultava interna e passante attraverso gli attuali locali del bar sottostante);
- modifica della scala con realizzazione della scala esterna sul prospetto lato est ed ingresso dal lato della cucina mediante porta finestra;
- nel 2002 è stato presentato progetto per spostare la scala dal prospetto est a quello nord che, nonostante fosse stato rigettato dal Comune è stata ugualmente realizzata.

Poiché sono state presentate istanze di concessione in sanatoria di cui non si è avuto modo di verificare la relativa documentazione agli atti del Comune non è escluso che alcune delle variazioni sopra menzionate siano state comprese in quelle istanze.

Di certo risulta soltanto il diniego della realizzazione della scala sul lato nord (situazione attuale) con relativa modifica della finestra in porta di ingresso.

Sono presenti inoltre alcune modifiche interne nella distribuzione delle stanze.

L'esposizione dell'appartamento è a est, nord e ovest.

I solai sono in latero-cemento. La copertura è a terrazzo.

Le pareti sono in muratura portante.

Sono presenti porte in ferro e vetro per l'ingresso, porte interne in legno tamburato e finestre in legno e vetro.

La pavimentazione è in monocottura.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V.

Non è presente impianto di riscaldamento ma sono presenti dei condizionatori in alcune camere.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1975 al 20/02/2021	**** Omissis ****	DIVISIONE-COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VIRGILIO LACAVA	06/07/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/07/1975		7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 04/08/2001
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2656

Importo: € 72.303,97

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Latina il 07/03/2008

Reg. gen. 6560 - Reg. part. 1179

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73

Iscritto a Latina il 18/03/2010

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 1804

Importo: € 76.856,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 01/08/2019

Reg. gen. 18108 - Reg. part. 13069

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in zona B2 del PRG del Comune di Cori - località Giulianello

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in più fasi.

L'appartamento è costituito da un nucleo facente parte della struttura originaria, già preesistente prima del 20/3/1970 allorquando fu presentato un progetto da parte del marito dell'esecutata **** Omissis **** a cui il progetto fu approvato il 20/04/1970. Il progetto prevedeva l'integrazione lato nord di un corpo scala che dall'esterno avrebbe consentito l'accesso all'appartamento e alla terrazza. Nel medesimo progetto era prevista anche la modifica della scala lato sud che prevedeva la soluzione che attualmente è riscontrabile in sito e sulla planimetria catastale del sub 14 (bar) sottostante all'appartamento.

Inoltre era prevista anche la realizzazione sul lato nord di un ampliamento dell'appartamento nell'angolo nord-ovest (attuale camera matrimoniale).

Probabilmente la soluzione di progetto approvato nel 1970 non fu realizzata conformemente ma la scala sarebbe stata realizzata con la conformazione riscontrabile dalla planimetria catastale dell'appartamento in esame (sub 2) dove si può notare una scala con ingresso lato est, probabilmente nella configurazione in parte simile al progetto approvata nel 1970, che si limitava a salire solo al piano primo senza arrivare alla terrazza (cfr. planimetria allegata sub 2 e particella 260 sub 2 protocollo del catasto di Latina n. 1334/75 del 30/6/1975 a firma del **** Omissis ****).

Della scala di accesso si ha traccia anche nell'istanza presentata dalla debitrice eseguita in data 21/11/2002 prot. 9491 nei cui disegni la situazione ante operam riporta la scala posta al lato est del fabbricato e consentiva l'accesso tramite l'attuale cucina e se ne chiedeva lo spostamento sul lato nord. Sembra che all'epoca la scala interna di cui al progetto del 1970 e alla planimetria catastale del sub 2 del 1975 non fosse più richiamata quasi a dimostrare che la situazione al 2002 fosse già variata ma non si comprende in base a quale autorizzazione in quanto nulla è stato trovato agli atti del Comune.

Si può presumere tuttavia che, in considerazione del fatto che nel 2002 con l'istanza sopra richiamata la situazione del piano terra fosse già consolidata e praticamente simile a quella attuale probabilmente deve esservi stato un atto che aveva già sanato la questione della modifica della scala interna che interessava anche l'immobile in argomento.

La parte dell'angolo nord-est (cameretta) attualmente presente risulta anche nella planimetria catastale del 1975 e pertanto si ritiene sia stata realizzata tra il 1970 e il 1975 anche se non autorizzata col progetto del 1970. Poiché tuttavia risulta presente nella planimetria di cui all'istanza prot. 9491 del 21/11/2002 e il Comune non pare abbia fatto eccezioni (mentre ha negato lo spostamento della scala esterna) si ritiene che fosse stata sanata in precedenza.

Si può affermare che la situazione dell'appartamento sia rimasta invariata come estensione sin dal 1975. Mentre tra il 1975 e il 2002 probabilmente è stata eliminata la scala interna per sostituirla con quella esterna sul prospetto est (anche se non si ha traccia di autorizzazioni per tale modifica). Infine l'attuale scala esterna lato nord è stata realizzata in contrasto con il diniego del Comune (cfr. prot. 9491 del 21/11/2002).

Riassumendo si può sostenere che l'appartamento è stato realizzato:

- in gran parte prima del 1970;
- l'ampliamento lato nord-ovest a seguito di progetto approvato il 20/04/1970 rilasciato al #sig. Mastrangeli Primio##;
- la scala lato nord autorizzata col progetto del 1970 è stata probabilmente realizzata prima del 1975 ma in difformità dallo stesso secondo il disegno riportato nella planimetria catastale del sub 2 (appartamento in argomento);
- prima del 1975 è stato anche realizzato l'ampliamento lato nord-est (cameretta) in quanto presente nella planimetria catastale del 1975;
- tra il 1975 e il 2002 è stata eliminata la scala interna e sostituita con quella esterna lato est (cfr. nota del Comune prot. 9491 del 21/11/2002);
- la scala attuale lato nord è stata realizzata in contrasto con il diniego del Comune prot. 9491 del 21/11/2002;
- tra il 1975 e l'attualità sono state operate modifiche interne all'appartamento.

Come rappresentato sopra, sono presenti alcune difformità rispetto al progetto del 1970, nel quale manca la parte di fabbricato posto all'angolo nord-est che non si comprende quando sia stato autorizzato ma sicuramente prima del 1975 in quanto compare nella planimetria catastale depositata il 30/6/1975.

Si rilevano alcune variazioni interne operate nel corso degli anni.

La scala esterna è stata realizzata in contrasto con il diniego del Comune di cui alla nota prot. 9491 del 21/11/2002.

Sono state contestualmente modificate alcune aperture sui prospetti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono oneri condominiali regolamentati anche se ovviamente essendovi parti comuni, nel caso di vendita sarà necessario disciplinare detti oneri in funzione dell'utilizzo delle stesse (ad oggi tutti gli immobili ricadenti nella particella 6 del Foglio 9 sono intestati alla debitrice esecutata e ai suoi figli e pertanto non si è reso necessario definire tali oneri).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è costituito da n. 3 unità aventi autonoma utilizzazione e pertanto si ritiene di poter procedere ad una stima distinta per ciascun bene (n. 3 lotti) cui seguirà di conseguenza la possibilità di procedere a 3 vendite distinte.

I beni in vendita hanno in comune soltanto la corte esterna facendo parte della medesima particella catastale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello
L'immobile è adibito a ristorante con annessi locali Sala banchetti, Cucina, Forno, Cella frigo, Magazzino, bancone bar, Servizi igienici (WC). Il locale ristorante (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso bar (sub 14) tramite un'apertura nel muro sotto la scala che porta al piano primo; dal lato del ristorante è presente una porta in ferro. Tramite l'Anticucina inoltre è possibile collegarsi tramite un disimpegno, sottostante la scala esterna che conduce al piano primo, sia al bar (sub 14) sia alla Sala Banchetti del Ristorante medesimo. L'immobile è posto nel centro di Giulianello sulla via provinciale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima. In adiacenza si trova un'area parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 13, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 344.700,00
Come descritto in precedenza l'immobile deve essere regolarizzato come di seguito riportato. Relativamente alle domende di sanatoria vanno riscontrate le richieste di integrazione documentale del Comune sopra richiamate ed in particolare va affrancato l'uso civico che grava sul sedime del ristorante.
Per l'ottenimento della sanatoria saranno quindi da prevedere i costi del tecnico da incaricare, l'affrancazione degli usi civici (il cui onere non è stato possibile valutare in quanto non si è riusciti a contattare il relativo ufficio). Si presume che i costi di tali adempimenti possano aggirarsi sui 10.000 €.

Si tratta inoltre di regolarizzare la situazione dei servizi igienici (WC) per le modifiche interne cui si potrà procedere con una pratica presso il Comune e l'adeguamento della planimetria catastale. Per tale attività comprensiva degli oneri del tecnico e dei relativi costi di istruttoria catastale e comunale si può prevedere un importo di circa € 3.000.

Per le parti chiuse del porticato, autorizzato con concessione edilizia n. 54/1989, e non autorizzate si ritiene non si possa procedere alla sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e pertanto cautelativamente si deve prevedere un deprezzamento del relativo valore al mq (pari al 70% del valore unitario assegnato al locale pari a € 900 €/mq e pertanto un deprezzamento pari al 70% x 900 €/mq x 55,90 mq = € 35.217 a cui andranno aggiunti anche i costi di ripristino (demolizione dei muri e ripristino secondo la planimetria approvata, ripristino degli impianti e degli infissi) per un valore stimato di € 15.000, compreso smaltimento a rifiuto dei materiali di risulta.

Infine si dovrà ipotizzare anche la demolizione del corpo di fabbrica posto a sud-est realizzato senza concessione e non condonabile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e pertanto cautelativamente si deve prevedere un deprezzamento del relativo valore a mq (pari al 100% del valore unitario assegnato al locale pari a € 900 €/mq e pertanto un deprezzamento pari al 100% x 900 €/mq x 12,54 mq = € 11.286 a cui andranno aggiunti anche i costi di ripristino (demolizione dei muri e ripristino secondo la planimetria approvata, ripristino degli impianti e degli infissi) per un valore di € 10.000, comprensivo degli oneri di smaltimento dei materiali di risulta.

Pertanto andranno previsti i seguenti costi da portare in detrazione al valore di stima precedentemente calcolato:

- costi rilascio sanatoria e affrancazione usi civici: € 10.000
 - regolarizzazione servizi igienici: € 3.000
 - deprezzamento per ripristino porticato ex concessione edilizia n. 54/1989: € 35.217
 - lavori per ripristino situazione come da concessione edilizia n. 54/1989: € 15.000
 - deprezzamento per demolizione corpo fabbrica sud-est: € 11.286
 - lavori per demolizione corpo di fabbrica sud-est: € 10.000
- per un totale complessivo di € 73.217.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello	383,00 mq	900,00 €/mq	€ 344.700,00	100,00%	€ 344.700,00
Valore di stima:					€ 344.700,00

Valore di stima: € 344.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	73217,00	€

Il valore più probabile di mercato è stato calcolato facendo riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo prendendo a riferimento l'OMI e i siti di compravendita immobiliare oltre alla consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Nella stima è stata considerata la localizzazione e la dotazione dei servizi nelle vicinanze oltre allo stato di manutenzione dell'immobile.

Inoltre sono state considerati i costi presumibili che dovrà sostenere l'acquirente per regolarizzare quanto è possibile e per ripristinare le opere realizzate senza autorizzazione e che pertanto dovranno essere demolite per ripristinare la situazione autorizzata.

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Bar ubicato a Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello

L'immobile è adibito a bar con annessi Sala The e igienici per il pubblico, Cucina, Ripostiglio e servizi igienici per i dipendenti. Dalla sala principale del bar, dietro al bancone, è presente un'apertura con delle scale che scendono verso una grotta che non è stato possibile visitare (indicata nella planimetria catastale con delle scale). Inoltre il locale bar (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso ristorante (sub 13) tramite un'apertura nel muro; dal lato del ristorante è presente una porta. Tramite un atrio è possibile passare dal Bar (sub 14) anche al locale Anticucina del Ristorante (sub 13). Nella cucina l'apertura verso il porticato è dotata di porta finestra. Una porta finestra è presente anche nel locale Sala The e un'altra in fondo al corridoio che porta ai servizi igienici per il pubblico. Il bar è posto sulla via principale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima, nel centro abitato di Giulianello. L'accesso avviene tramite un porticato in comune con il Ristorante (sub 14) e i due appartamenti accessibili dalla scala (aderente il Bar) che conduce agli appartamenti del primo piano (sub 3 e sub 4). In adiacenza si trova un'area parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 14, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 159.000,00

La stima dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo utilizzando i valori di beni simili oggetti di compravendita e risultanti dalle banche dati dell'OMI, dei siti on line delle Agenzie immobiliari e da consultazione con gli agenti immobiliari locali.

Come descritto in precedenza l'immobile presenta alcune situazioni delle quali non si riesce a comprendere se vi siano state autorizzazioni o siano state realizzate senza titolo abilitativo edilizio.

Sicuramente sarà da predisporre almeno un aggiornamento della situazione di fatto attuale in modo tale da aggiornare sia il Comune sia il Catasto.

Per tale motivo sarà necessario incaricare un tecnico il cui onere sarà approssimativamente di € 5.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar Cori (LT) - Via Artena	159,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 159.000,00	100,00%	€ 159.000,00

86 - frazione di Giulianello					
Valore di stima:					€ 159.000,00

Valore di stima: € 159.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento situazione attuale in Comune e Catasto	5000,00	€

Valore finale di stima: € 154.000,00

Il valore più probabile di mercato è stato calcolato facendo riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo prendendo a riferimento l'OMI e i siti di compravendita immobiliare oltre alla consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Nella stima è stata considerata la localizzazione e la dotazione dei servizi nelle vicinanze oltre allo stato di manutenzione dell'immobile.

Inoltre sono state considerati i costi presumibili che dovrà sostenere l'acquirente per regolarizzare quanto è possibile con l'intervento di un tecnico per gli adempimenti burocratici.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello
 L'immobile è adibito ad appartamento occupato dalla debitrice esecutata. L'appartamento è composto da due camere da letto, sala, cucina e servizi igienici. E' posto al piano primo e soprastante ad un locale bar di proprietà della medesima debitrice esecutata ed oggetto della procedura in argomento. Attualmente l'appartamento ha accesso tramite una scala esterna posta al lato nord del fabbricato. In adiacenza si trova un'area parcheggio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 88.641,00
 La stima dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo utilizzando i valori di beni simili oggetti di compravendita e risultanti dalle banche dati dell'OMI, dei siti on line delle Agenzie immobiliari e da consultazione con gli agenti immobiliari locali.
 Come descritto in precedenza l'immobile presenta alcune situazioni delle quali non si riesce a comprendere se vi siano state autorizzazioni o siano state realizzate senza titolo abilitativo edilizio.
 Sicuramente sarà da predisporre almeno un aggiornamento della situazione di fatto attuale in modo tale da aggiornare sia il Comune sia il Catasto.
 Inoltre bisognerebbe ripristinare la scala esterna lato est con riapertura della porta in corrispondenza della cucina per eliminare contestualmente la scala in ferro sul prospetto nord realizzata in contrasto al diniego ricevuto dal Comune.
 Per tali attività si presume un costo di circa 13.000 € comprensivo dello smaltimento dei

materiali di risulta.

Per gli oneri tecnici si stimano € 4.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello	98,49 mq	900,00 €/mq	€ 88.641,00	100,00%	€ 88.641,00
Valore di stima:					€ 88.641,00

Valore di stima: € 88.641,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17000,00	€

Valore finale di stima: € 71.641,00

Il valore più probabile di mercato è stato calcolato facendo riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo prendendo a riferimento l'OMI e i siti di compravendita immobiliare oltre alla consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Nella stima è stata considerata la localizzazione e la dotazione dei servizi nelle vicinanze oltre allo stato di manutenzione dell'immobile.

Inoltre sono state considerati i costi presumibili che dovrà sostenere l'acquirente per regolarizzare quanto è possibile e per ripristinare le opere realizzate senza autorizzazione e che pertanto dovranno essere demolite per ripristinare la situazione autorizzata.

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 12/03/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 27 Foto (Aggiornamento al 02/11/2020)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 20/02/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ristorante (sub 13) (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bar (sub 14) (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento (sub 2) (Aggiornamento al 30/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - convocazione per sopralluogo (Aggiornamento al 26/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 11/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto decesso coniuge (Aggiornamento al 10/01/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 20/04/1970)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n. 54 Ampliamento Ristorante (Aggiornamento al 06/04/1989)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n. 88 - Muro di recinzione lato sud-ovest (Ristorante) (Aggiornamento al 02/06/1989)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta integrazioni per sanatoria (Aggiornamento al 31/10/1997)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta integrazioni per sanatoria (Aggiornamento al 14/10/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Diniego concessione edilizia per scala esterna lato nord (appartamento) (Aggiornamento al 21/11/2002)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello
L'immobile è adibito a ristorante con annessi locali Sala banchetti, Cucina, Forno, Cella frigo, Magazzino, bancone bar, Servizi igienici (WC). Il locale ristorante (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso bar (sub 14) tramite un'apertura nel muro sotto la scala che porta al piano primo; dal lato del ristorante è presente una porta in ferro. Tramite l'Anticucina inoltre è possibile collegarsi tramite un disimpegno, sottostante la scala esterna che conduce al piano primo, sia al bar (sub 14) sia alla Sala Banchetti del Ristorante medesimo. L'immobile è posto nel centro di Giulianello sulla via provinciale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima. In adiacenza si trova un'area parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 13, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in zona B2 del PRG del Comune di Cori - località Giulianello

Prezzo base d'asta: € 271.483,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello
L'immobile è adibito a bar con annessi Sala The e igienici per il pubblico, Cucina, Ripostiglio e servizi igienici per i dipendenti. Dalla sala principale del bar, dietro al bancone, è presente un'apertura con delle scale che scendono verso una grotta che non è stato possibile visitare (indicata nella planimetria catastale con delle scale). Inoltre il locale bar (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso ristorante (sub 13) tramite un'apertura nel muro; dal lato del ristorante è presente una porta. Tramite un atrio è possibile passare dal Bar (sub 14) anche al locale Anticucina del Ristorante (sub 13). Nella cucina l'apertura verso il porticato è dotata di porta finestra. Una porta finestra è presente anche nel locale Sala The e un'altra in fondo al corridoio che porta ai servizi igienici per il pubblico. Il bar è posto sulla via principale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima, nel centro abitato di Giulianello. L'accesso avviene tramite un porticato in comune con il Ristorante (sub 14) e i due appartamenti accessibili dalla scala (aderente il Bar) che conduce agli appartamenti del primo piano (sub 3 e sub 4). In adiacenza si trova un'area parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 14, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in zona B2 del PRG del Comune di Cori - località Giulianello

Prezzo base d'asta: € 154.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello
L'immobile è adibito ad appartamento occupato dalla debitrice esecutata. L'appartamento è composto da due camere da letto, sala, cucina e servizi igienici. E' posto al piano primo e

soprastante ad un locale bar di proprietà della medesima debitrice esecutata ed oggetto della procedura in argomento. Attualmente l'appartamento ha accesso tramite una scala esterna posta al lato nord del fabbricato. In adiacenza si trova un'area parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in zona B2 del PRG del Comune di Cori - località Giulianello

Prezzo base d'asta: € 71.641,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 271.483,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Artena 76-82 - frazione di Giulianello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 13, Categoria C1	Superficie	383,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è adibito a ristorante con annessi locali Sala banchetti, Cucina, Forno, Cella frigo, Magazzino, bancone bar, Servizi igienici (WC). Il locale ristorante (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso bar (sub 14) tramite un'apertura nel muro sotto la scala che porta al piano primo; dal lato del ristorante è presente una porta in ferro. Tramite l'Anticucina inoltre è possibile collegarsi tramite un disimpegno, sottostante la scala esterna che conduce al piano primo, sia al bar (sub 14) sia alla Sala Banchetti del Ristorante medesimo. L'immobile è posto nel centro di Giulianello sulla via provinciale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima. In adiacenza si trova un'area parcheggio.		
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: € 154.000,00

Bene N° 2 - Bar			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Artena 86 - frazione di Giulianello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 14, Categoria C1	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è adibito a bar con annessi Sala The e igienici per il pubblico, Cucina, Ripostiglio e servizi igienici per i dipendenti. Dalla sala principale del bar, dietro al bancone, è presente un'apertura con delle scale che scendono verso una grotta che non è stato possibile visitare (indicata nella planimetria catastale con delle scale). Inoltre il locale bar (a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale) risulta comunicante con l'annesso ristorante (sub 13) tramite un'apertura nel muro; dal lato del ristorante è presente una porta. Tramite un atrio è possibile passare dal Bar (sub 14) anche al locale Anticucina del Ristorante (sub 13). Nella cucina l'apertura verso il porticato è dotata di porta finestra. Una porta finestra è presente anche nel locale Sala The e un'altra in fondo al corridoio che porta ai servizi igienici per il pubblico. Il bar è posto sulla via principale che da Giulianello conduce ad Artena all'incrocio della Via per Rocca Massima, nel centro abitato di Giulianello. L'accesso avviene tramite un porticato in comune con il Ristorante (sub 14) e i due appartamenti accessibili dalla scala (aderente il Bar) che conduce agli appartamenti del primo piano (sub 3 e sub 4). In adiacenza si trova un'area parcheggio.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.641,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via Monti Lepini 4 - frazione di Giulianello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 6, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	98,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è adibito ad appartamento occupato dalla debitrice esecutata. L'appartamento è composto da due camere da letto, sala, cucina e servizi igienici. E' posto al piano primo e soprastante ad un locale bar di proprietà della medesima debitrice esecutata ed oggetto della procedura in argomento. Attualmente l'appartamento ha accesso tramite una scala esterna posta al lato nord del fabbricato. In adiacenza si trova un'area parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CORI (LT) - VIA ARTENA 76-82 - FRAZIONE DI GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/03/2001
Reg. gen. 4248 - Reg. part. 612
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 04/08/2001
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2656
Importo: € 72.303,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 07/03/2008
Reg. gen. 6560 - Reg. part. 1179
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/08/2019
Reg. gen. 18108 - Reg. part. 13069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - BAR UBICATO A CORI (LT) - VIA ARTENA 86 - FRAZIONE DI GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/03/2001
Reg. gen. 4248 - Reg. part. 612
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 04/08/2001

Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2656

Importo: € 72.303,97

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 07/03/2008

Reg. gen. 6560 - Reg. part. 1179

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 20/02/2018

Reg. gen. 4040 - Reg. part. 503

Importo: € 62.282,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 01/08/2019

Reg. gen. 18108 - Reg. part. 13069

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CORI (LT) - VIA MONTI LEPINI 4 - FRAZIONE DI GIULIANELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Latina il 04/08/2001

Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2656

Importo: € 72.303,97

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 07/03/2008

Reg. gen. 6560 - Reg. part. 1179

Importo: € 220.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73

Iscritto a Latina il 18/03/2010

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 1804

Importo: € 76.856,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 01/08/2019

Reg. gen. 18108 - Reg. part. 13069

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

