

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasso Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-16	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-16	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-17	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-17	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-18	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1	
.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1	
.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1	
.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1.....	12



Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1 .....	22



Stima / Formazione lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	22
Riepilogo bando d'asta.....	ASTE GIUDIZIARIE®	25
<b>Lotto Unico</b> .....		25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2023 del R.G.E. ....		26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 964.363,00</b> .....		26



Firmato Da: LUCA NASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 199ac7a14419b58f8b36b51d20f2acbf



All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Ing. Nasso Luca, con studio in Via del Lido, C.C. Morbella Scala A - 04100 - Latina (LT), email luca.nasso@gmail.com, PEC luca.nasso@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Trattasi di un fabbricato industriale situato nel Comune di Priverno (LT), a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune.

Questo risulta costituito da:

- Sala stoccaggio prodotto lavorato;
- Magazzino stoccaggio vuoti;
- Area macchinari per imbottigliamento olio;
- Depositi;
- Magazzini;
- Laboratorio;
- Area vendita diretta;
- Silos per l'olio;
- Cabina enel.

All'interno dello stesso lotto in cui ricade il fabbricato industriale sono presenti altri 2 edifici connessi all'attività, consistenti in:

- Uffici;
- Deposito (dismesso).

La superficie convenzionale totale risulta pari a 2.836,60 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



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

Si fa presente che l'accesso al lotto avviene mediante la particella 543 (altra proprietà), non oggetto della procedura.

Non sono stati rinvenuti documenti che attestino tale servitù di passaggio, di fatto presente ma mai esplicitata in atti.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da un ufficio al piano terra ed un immobile residenziale al piano primo, ubicato nel Comune di Priverno, in Via Madonna delle Grazie a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune.

Allo stesso si accede mediante scala esterna.

Lo stesso risulta composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una loggia esterna.

La superficie convenzionale totale risulta pari a 162,20 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si fa presente che l'accesso al lotto avviene mediante la particella 543 (altra proprietà), non oggetto della procedura.

Non sono stati rinvenuti documenti che attestino tale servitù di passaggio, di fatto presente ma mai esplicitata in atti.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 prodotta dalla parte procedente, composta da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dalla Dott.ssa Stefania Argento in data 11.01.2024, e da relazione integrativa del 08.10.2024

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 prodotta dalla parte procedente, composta da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dalla Dott.ssa Stefania Argento in data 11.01.2024, e da relazione integrativa del 08.10.2024

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1

I beni confinano su tutti i lati con la corte comune identificata con il sub 5.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1

Il bene confina su tutti i lati con la corte comune identificata con il sub 5.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2563,00 mq	2656,00 mq	1	2656,00 mq	4,10 m	T
Ufficio	152,00 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	2,90 m	T
Deposito	36,00 mq	36,00 mq	0,1	3,60 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2836,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2836,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che risulta presente all'interno del complesso industriale un deposito dismesso ed abbandonato. Lo stesso è stato valutato con un coefficiente pari al 10% proprio per le condizioni in cui lo stesso versa.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	2,90 m	1
Loggia	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>162,20 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>162,20 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,64 Piano T
Dal 05/08/1988 al 17/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 34.562,12 Piano T-1-1/S
Dal 01/01/1992 al 17/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,37 Piano T
Dal 17/06/1995 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,37 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 234,99 Piano T
Dal 17/03/2015 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 34.562,12 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 234,99 Piano T

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO**

1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,82 Piano 1
Dal 05/08/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,82 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 17/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 17/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 272,69 Piano 1
Dal 17/06/1995 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 272,69 Piano 1
Dal 17/06/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 272,69 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 302,13 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 272,69 Piano 1

Dal 08/06/2020 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 302,13 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

L'immobile risulta catastalmente diviso in due sub (3 e 4) anche se nella realtà si tratta di un unico immobile. Pertanto nella cronistoria catastale sono riportati sia il sub 3 che il sub 4.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	228	1		D7				34562,12 €	S1-T-1	
	17	228	2		A2	5	3,5 vani	63 mq	234,99 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità, relative al capannone industriale, consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Assenza del piano primo, sopra la centrale termica (blocco D);
- Assenza delle tettoie esterne.

Le difformità, relative agli uffici posti al piano terra, consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Fusione degli uffici (sub 1 blocco E) con l'abitazione posta al piano terra (sub 2).

Le difformità, relative al deposito (sub 1 blocco H) posto al piano terra, consistono in:

- Superficie in riduzione rispetto a quanto rappresentato in planimetria (assenza dei blocchi F e G).

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite le visure storiche catastali aggiornate dei beni (Allegato 3), le planimetrie catastali (Allegato 4) e l'estratto di mappa (Allegato 5).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	228	4		A2	5	4,5 vani	84 mq	302,13 €	1	
	17	228	3		A2	3	6 vani	100 mq	272,69 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate consistono in:

- Suddivisione dell'immobile in due sub distinti al contrario di quanto rilevato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura della loggia esistente (sub 4);
- Modifiche prospettiche (finestre).

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite le visure storiche catastali aggiornate dei beni (Allegato 3), le planimetrie catastali (Allegato 4) e l'estratto di mappa (Allegato 5).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Oltre al sopralluogo in sito del 04/06/2025, è stato effettuato accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Priverno in data 28/08/25 e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina.

Si relaziona inoltre che si è provveduto a predisporre l'APE dell'immobile destinato ad uffici (con impianto simulato) ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non è stata rinvenuta

la documentazione tecnica di rito a corredo degli impianti (libretto di impianto ed ultimo rapporto di controllo tecnico ai sensi del D.Lgs 192/05), documentazione necessaria ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente e per la quale si è stimato un costo complessivo di circa € 1.500; sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica ed eventuale manutenzione degli impianti, regolarizzare tale aspetto.

Invece il capannone industriale ricade tra i casi di esclusione di dotazione dell'A.P.E. ai sensi della lett. b) dall'appendice A del D.M. 26/06/2015: edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non

altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Oltre al sopralluogo in sito del 04/06/2025, è stato effettuato accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Priverno in data 28/08/25 e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina.

Si relaziona inoltre che si è provveduto a predisporre l'APE dell'immobile destinato ad abitazione (con impianto simulato) ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non è stata rinvenuta la documentazione tecnica di rito a corredo degli impianti (libretto di impianto ed ultimo rapporto di controllo

tecnico ai sensi del D.Lgs 192/05), documentazione necessaria ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente e per la quale si è stimato un costo complessivo di circa € 1.500; sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica ed eventuale manutenzione degli impianti, regolarizzare tale aspetto.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Il capannone industriale al momento del sopralluogo risultava occupato da attrezzature a servizio dell'attività in esercizio ed in buono stato di conservazione.

Anche gli uffici risultavano occupati al momento del sopralluogo ed in buono stato di conservazione.

Infine, il deposito (blocco H) risulta dismesso ed in pessimo stato di conservazione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato ed in buono stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Non sono presenti parti comuni.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Non sono presenti parti comuni.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBITATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Trattasi di un opificio industriale distribuito su unico livello al piano terra, ubicato nel Comune di Priverno (LT), in Via Madonna delle Grazie n. 84.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del capannone industriale si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Acciaio;
- Copertura: Travi reticolari in acciaio e pannelli tipo isopan o similari;
- fondazioni: plinti in c.a.;
- tramezzature interne: in laterizio.

Invece, gli uffici ricadono all'interno di un edificio in muratura portante con le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione: Muratura portante in blocchi di tufo;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a tetto.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile destinato ad uffici:

- accesso: si accede all'interno del bene mediante scala.
- suddivisione: Ingresso, ricezione, disimpegno, tre uffici, sala riunione, due bagni e copisteria;

La consistenza e le caratteristiche degli uffici sono le seguenti:

- superficie lorda pari a 177 mq circa e superficie netta pari a 152 mq circa;
- altezza utile interna: 2,9 m circa;
- esposizione: su quattro lati;
- finiture: le finiture interne sono di buona qualità.
- pavimentazione interna: gres porcellanato.
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte: in legno tamburato;
- bagni: pavimento e rivestimento per un'altezza pari a 2,00 m circa con gres porcellanato e apparecchiature igienico sanitarie in porcellana.
- tramezzature: in blocchi forati di laterizio.
- infissi: in alluminio a doppio vetro con avvolgibili in pvc e zanzariere.
- impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario multistrato, impianto termico con climatizzatore a pompa di calore (split).

Infine, il deposito, in stato di abbandono, presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione: Muratura portante;
- solaio: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce o platea;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a terrazzo non praticabile.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da un ufficio al piano terra ed un immobile residenziale al piano primo, ubicato nel Comune di Priverno, in Via Madonna delle Grazie a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Muratura portante in blocchi di tufo;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a tetto.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile residenziale si ha:

- accesso: si accede all'interno del bene mediante scala.
- suddivisione: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni;

La consistenza e le caratteristiche dei locali residenziali sono le seguenti:

- superficie lorda residenziale pari a 155 mq circa e superficie netta residenziale pari a 127 mq circa, la superficie non residenziale è pari 18 mq circa (loggia).
- altezza utile interna: 2,9 m circa;
- esposizione: su quattro lati;
- finiture: le finiture interne sono di buona qualità.
- pavimentazione interna: gres porcellanato.
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte: in legno tamburato;
- bagni: pavimento e rivestimento per un'altezza pari a 2,00 m circa con gres porcellanato e apparecchiature igienico sanitarie in porcellana.
- tramezzature: in blocchi forati di laterizio.
- infissi: in alluminio a doppio vetro con avvolgibili in pvc e zanzariere.
- impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario multistrato, impianto termico con caldaia esterna e radiatori.
- la zona giorno è dotata di camino in buono stato di conservazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2010

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.500,00

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

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

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Si precisa che il contratto di locazione non è provvisto di ricevuta di registrazione. Pertanto lo stesso è stato valutato in relazione alla data indicata sullo stesso. L'opponibilità dello stesso contratto è stata valutata sulla base di tale data (non certa).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1995	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MACIARIELLO CLAUDIO	20/07/1995	11661	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1995	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MACIARIELLO CLAUDIO	20/07/1995	11661	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/08/2002  
Reg. gen. 20619 - Reg. part. 3168  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.350.000,00  
Rogante: Arseni Daniela  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 1695
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Latina il 26/08/2021  
Reg. gen. 22307 - Reg. part. 2933  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.384,50  
Rogante: Tribunale  
Data: 22/06/2021  
N° repertorio: 2314/2021
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 01/02/2022  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 309  
Importo: € 1.300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.250.845,11  
Spese: € 26.904,61  
Interessi: € 22.250,28  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 22/11/2021  
N° repertorio: 2140
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 05/01/2023  
Reg. gen. 246 - Reg. part. 38  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 926.803,82  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 03/02/2022  
N° repertorio: 2634

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 22/12/2023  
Reg. gen. 33230 - Reg. part. 25211  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 07/08/2002  
Reg. gen. 20619 - Reg. part. 3168  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.350.000,00  
Rogante: Arseni Daniela  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 1695

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Latina il 26/08/2021  
Reg. gen. 22307 - Reg. part. 2933  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.384,50  
Rogante: Tribunale  
Data: 22/06/2021  
N° repertorio: 2314/2021

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 01/02/2022  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 309  
Importo: € 1.300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.250.845,11  
Spese: € 26.904,61  
Interessi: € 22.250,28  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 22/11/2021  
N° repertorio: 2140



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 05/01/2023  
Reg. gen. 246 - Reg. part. 38  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 926.803,82  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 03/02/2022  
N° repertorio: 2634

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 22/12/2023  
Reg. gen. 33230 - Reg. part. 25211  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

In merito al P.R.G. il bene ricade in Zona Produttiva D Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali).

In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici:

- Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq.
- Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima = 10,00 ml.
- Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml.
- Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie
- Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq.
- Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade parzialmente:

Tav. A: Sistema del paesaggio naturale: Coste marine lacuali e corsi d'acqua.

Tav. B: Ricognizione delle aree tutelate per legge: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Tav. C: Aree urbanizzate del PTPR.

In merito al P.A.I. (Piano per l'assetto idrogeologico) si rappresenta che il bene ricade:

- Aree a pericolo A1 (c.2 art. 7 e art. 23)

Pertanto l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

In merito al P.R.G. il bene ricade in Zona Produttiva D Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali).  
In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici:

- Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq.
- Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima = 10,00 ml.
- Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml.
- Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie
- Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq.
- Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie.

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade parzialmente:

Tav. A: Sistema del paesaggio naturale: Coste marine lacuali e corsi d'acqua.

Tav. B: Ricognizione delle aree tutelate per legge: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Tav. C: Aree urbanizzate del PTPR.

In merito al P.A.I. (Piano per l'assetto idrogeologico) si rappresenta che il bene ricade:

- Aree a pericolo A1 (c.2 art. 7 e art. 23)

Pertanto l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Priverno in data 28/08/2025 risulta che il bene è stato oggetto dei seguenti interventi:

- S.C.I.A. Prot. n. 20834 del 30/11/2016 per un progetto per la messa in opera di un copri-scopri prefabbricato costituito da una struttura di alluminio con copertura in pvc;
- D.I.A. Prot. n. 14297 del 27/10/2015 per progetto di cambio di destinazione d'uso locale etichette in locale per vendita diretta;
- D.I.A. Prot. n. 11507 del 28/06/2010 per lavori di smantellamento della copertura in eternit;
- Concessione Edilizia n. 9007 del 25/02/1999 per progetto di modifica di un fabbricato in località Pruneto;
- Concessione Edilizia n. 8836 del 30/04/1997 per progetto per lavori di manutenzione straordinaria, di un capannone e del P.T. di una palazzina adibita ad uffici ed abitazione, in località Pruneto;
- Concessione Edilizia N. 3574 del 07/10/1973 e modifica del 05/12/1973;

Non c'è conformità tra lo stato autorizzativo edilizio, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi degli immobili in analisi.

In particolare per quanto riguarda il fabbricato industriale, rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti, risulta:

- Assenza del copri-scopri previsto nella S.C.I.A. Prot. n. 20834 del 30/11/2016;
- Assenza del piano primo destinato ad uffici;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Presenza di una tettoie esterne prive di autorizzazione.

Invece per quanto riguarda gli uffici le difformità urbanistiche rispetto all'ultimo titolo edilizio presente in atti (Concessione Edilizia n. 9007 del 25/02/1999) consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Non esiste conformità urbanistica neanche per il deposito dismesso, in stato di abbandono.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Priverno in data 28/08/2025 risulta che il bene è stato oggetto dei seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 9007 del 25/02/1999 per progetto di modifica di un fabbricato in località Pruneto;
- Concessione Edilizia n. 8836 del 30/04/1997 per progetto per lavori di manutenzione straordinaria, di un capannone e del P.T. di una palazzina adibita ad uffici ed abitazione, in località Pruneto;
- Concessione Edilizia N. 3574 del 07/10/1973 e modifica del 05/12/1973;

Risulta sostanziale conformità tra lo stato autorizzativo edilizio (Concessione Edilizia n. 9007 del 25/02/1999) e lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della diversa distribuzione interna delle tramezzature del bagno della zona giorno (divenuto ripostiglio) ed una finestra non presente in corrispondenza del bagno della zona notte.

Invece c'è totale difformità rispetto alla planimetria catastale presente in atti.

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- Suddivisione dell'immobile in due sub distinti al contrario di quanto rilevato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura della loggia esistente (sub 4);
- Presenza di manufatti al piano terra (piscina e n.2 depositi) privi di autorizzazione.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO S1-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 84, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1  
Trattasi di un fabbricato industriale situato nel Comune di Priverno (LT), a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune. Questo risulta costituito da: - Sala stoccaggio prodotto lavorato; - Magazzino stoccaggio vuoti; - Area macchinari per imbottigliamento olio; - Depositi; - Magazzini; - Laboratorio; - Area vendita diretta; - Silos per l'olio; - Cabina enel. All'interno dello stesso lotto in cui ricade il fabbricato industriale sono presenti altri 2 edifici connessi all'attività, consistenti in: - Uffici; - Deposito (dismesso). La superficie convenzionale totale risulta pari a 2.836,60 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 228, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 17, Part. 228, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 865.163,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1  
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da un ufficio al piano terra



ed un immobile residenziale al piano primo, ubicato nel Comune di Priverno, in Via Madonna delle Grazie a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune. Allo stesso si accede mediante scala esterna. Lo stesso risulta composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una loggia esterna. La superficie convenzionale totale risulta pari a 162,20 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 228, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 228, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 162.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato industriale Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1	2836,60 mq	305,00 €/mq	€ 865.163,00	100,00%	€ 865.163,00
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1	162,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 162.200,00	100,00%	€ 162.200,00
				Valore di stima:	€ 1.027.363,00

Valore di stima: € 1.027.363,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica	50000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	10000,00	€
Oneri per redazione A.P.E.	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 964.363,00**

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



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute pec



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1  
Trattasi di un fabbricato industriale situato nel Comune di Priverno (LT), a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune. Questo risulta costituito da: - Sala stoccaggio prodotto lavorato; - Magazzino stoccaggio vuoti; - Area macchinari per imbottigliamento olio; - Depositi; - Magazzini; - Laboratorio; - Area vendita diretta; - Silos per l'olio; - Cabina enel. All'interno dello stesso lotto in cui ricade il fabbricato industriale sono presenti altri 2 edifici connessi all'attività, consistenti in: - Uffici; - Deposito (dismesso). La superficie convenzionale totale risulta pari a 2.836,60 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 228, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 17, Part. 228, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In merito al P.R.G. il bene ricade in Zona Produttiva D Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali). In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici: - Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq. - Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq. - Altezza massima = 10,00 ml. - Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml. - Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie - Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq. - Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie. In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade parzialmente: Tav. A: Sistema del paesaggio naturale: Coste marine lacuali e corsi d'acqua. Tav. B: Ricognizione delle aree tutelate per legge: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Tav. C: Aree urbanizzate del PTPR. In merito al P.A.I. (Piano per l'assetto idrogeologico) si rappresenta che il bene ricade: - Aree a pericolo A1 (c.2 art. 7 e art. 23) Pertanto l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1  
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da un ufficio al piano terra ed un immobile residenziale al piano primo, ubicato nel Comune di Priverno, in Via Madonna delle Grazie a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune. Allo stesso si accede mediante scala esterna. Lo stesso risulta composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una loggia esterna. La superficie convenzionale totale risulta pari a 162,20 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 228, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 228, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In merito al P.R.G. il bene ricade in Zona Produttiva D Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali). In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici: - Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq. - Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq. - Altezza massima = 10,00 ml. - Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml. - Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie - Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq. - Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie. In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade parzialmente: Tav. A: Sistema del paesaggio naturale: Coste marine lacuali e corsi d'acqua. Tav. B: Ricognizione delle aree tutelate per legge: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Tav. C: Aree urbanizzate del PTPR. In merito al P.A.I. (Piano per l'assetto idrogeologico) si rappresenta che il bene ricade: - Aree a pericolo A1 (c.2 art. 7 e art. 23) Pertanto l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 964.363,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 964.363,00**

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 228, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 17, Part. 228, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	2836,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il capannone industriale al momento del sopralluogo risultava occupato da attrezzature a servizio dell'attività in esercizio ed in buono stato di conservazione. Anche gli uffici risultavano occupati al momento del sopralluogo ed in buono stato di conservazione. Infine, il deposito (blocco H) risulta dismesso ed in pessimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato industriale situato nel Comune di Priverno (LT), a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune. Questo risulta costituito da: - Sala stoccaggio prodotto lavorato; - Magazzino stoccaggio vuoti; - Area macchinari per imbottigliamento olio; - Depositi; - Magazzini; - Laboratorio; - Area vendita diretta; - Silos per l'olio; - Cabina enel. All'interno dello stesso lotto in cui ricade il fabbricato industriale sono presenti altri 2 edifici connessi all'attività, consistenti in: - Uffici; - Deposito (dismesso). La superficie convenzionale totale risulta pari a 2.836,60 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Via Madonna delle Grazie 84, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 228, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 228, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	162,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da un ufficio al piano terra ed un immobile residenziale al piano primo, ubicato nel Comune di Priverno, in Via Madonna delle Grazie a breve distanza dalla S.R. 156 var. e a circa 4 km dal centro del Comune. Allo stesso si accede mediante scala esterna. Lo stesso risulta composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una loggia esterna. La superficie convenzionale totale risulta pari a 162,20 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



**Stato di occupazione:**

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

