
TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marzullo Michele Arcangelo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.028,38	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 10/09/2020, il sottoscritto Arch. Marzullo Michele Arcangelo, con studio in Viale Guido Rossa, 14 - 04100 - Latina (LT), email michelemarzullo@libero.it, PEC michelearcangelo.marzullo1@archiworld.pec, Tel. 338 4250867, Fax 0773 620706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Aprilia (LT) - via Linosa n° 1, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso industriale, parte del quale realizzato e porzione di una ex cantina vinicola. Attualmente è censito nel N.C.E.U. di Aprilia come una unica unità immobiliare, al Foglio 151, mappale 554 Sub 11 e 12, graffati. Attualmente il capannone è composto da una parte in muratura e c.a con copertura a volta di altezza variabile, min.7,00m,max 9,90 m, più, in aderenza a questi un corpo in carpenteria metallica, con tamponamenti esterni in pannelli orizzontali in c.l.s di H= m.3,50 con sovrastante finestratura in metallo e copertura in pannellatura metallica a due falde. La prima parte, la più vecchia, in muratura e c.a fu realizzata con Verbale n° 967/11/36 del 26.10.1967 rilasciato agli allora proprietari, **** Omissis **** per la realizzazione di una cantina vinicola, di cui questa parte comprendeva le vasche o botti in cemento. Questa porzione, insieme a maggior consistenza, a seguito del fallimento n° 21/979 della società **** Omissis **** fu acquistato dalla Sig. **** Omissis **** con Decreto di Trasferimento Del Tribunale di Latina in data 02.10.1980, Cron.6528 Rep. n° 1586 e relativo provvedimento favorevole di rettifica in data 06.03.2000, Cron. 1287. La superficie lorda di questa porzione è pari a mq 216,79 ed ha un volume di circa mc 1727,00. Le sue condizioni sono precarie e abbastanza fatiscenti, tanto che le stesse non ne hanno permesso l'intero rilievo. Non è provvisto di alcun impianto, elettrico, idrico, fognante etcc. Diversa la situazione del corpo di fabbrica in aderenza. La situazione al momento dell'accesso, presenta un ambiente migliore dal punto di vista delle strutture, carpenteria metallica, pannelli in muratura di cls tra le putrelle IPE 200 su cui poggiano le capriate reticolari in scatolato 40X80 di supporto alla copertura in lamiera. All'interno l'ambiente risulta diviso sulla mezzeria con una bassa pannellatura metallica, h= 1,80 m, dove nella parte NORD opera la società e/o Associazione **** Omissis ****, associazione di cui è presidente lo stesso Sig. **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio e manutenzione barche tipo yacht e altri scafi di varia grandezza, mentre nell'altra metà, parte SUD, opera la Società **** Omissis ****, che esibisce il contratto di locazione con il [REDACTED], rappresentato dal presidente pro tempore, Sig. **** Omissis ****, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 7 il 24.10.2008, Serie 3, al n° 9165, (di cui si allega la visura al 01.06.2021), che si occupa di rimessaggio rifacimento e manutenzione di tubolari per gommoni e motori fuoribordo. All'interno del capannone risultano realizzati in pannellature coibentate e rimovibili, un box per verniciatura e un box per ufficio nella parte Nord e un box per accettazione e un ripostiglio nella parte SUD oltre ad un soppalco in legno nella parte fondale, lato OVEST. E' inoltre presente un unico servizio igienico nella parte NORD e un unico Quadro elettrico nella parte centrale, lato OVEST, l'impianto idrico è assicurato, come confermato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** dall'unico pozzo artesiano presente sull'area di pertinenza lato Nord, profondo circa 35 m e dotato di una pompa con potenza di 1,5 cavalli. L'impianto di scarico dei reflui, come indicato dallo stesso, avviene con fossa IMHOFF, ubicata sempre sul lato Nord, ma fuori dall'area di pertinenza. Sul fronte, lato EST, dove sono presenti due, delle 4 porte scorrevoli di accesso, insiste una vecchia e malridotta precaria tettoia in ferro e scatolati metallici, la



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cui copertura in lastre di onduline metalliche sono in parte rovinate e in parte mancanti. La tettoia non risulta autorizzata e pertanto va demolita. Il capannone presenta una Superficie coperta di m(40,00X 25,20) = mq. 1008,00 per un Volume pari a mc. 6250. L'area di pertinenza esclusiva dell'intero compendio, calcolata graficamente, risulta pari a circa 1672,00 mq. ed è rappresentata sul lato NORD da area a verde incolto, delimitata da recinzione di confine in muratura; sul lato Sud ed OVEST,(parte) dal viale di accesso imbrecciato in cui è situato l'unico cancello scorrevole di accesso, ed è delimitato sul confine da paletti in cemento e recinzione in rete a maglie metalliche; Sul lato EST, è presente soltanto una delimitazione in ghiaietto, ma non c'è recinzione. L'accesso al Compendio immobiliare avviene dalla strada Linosa n° 1/A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Aprilia (LT) - via Linosa n° 1, piano T

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il compendio immobiliare confina a NORD con la SRL immobiliare **** Omissis ****, con sede in Roma e la particella 265; a SUD con la particella 959; ad OVEST, con la strada via LINOSA; ad EST, con restante proprietà dei Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1185,44 mq	1224,79 mq	1,00	1224,79 mq	7,96 m	T
Totale superficie convenzionale:				1224,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1224,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dato la natura del compendio, così come rilevato e descritto, per la sua valutazione, oltre alle sue condizioni sullo stato d'uso e conservazione, va tenuto conto soprattutto della mancanza di certificazioni degli impianti alle vigenti normative e quindi la stima finale sarà rivista con una applicazione di un coefficiente per vetustà, e quanto altro relazionato nell'intera stesura della CTU. Tale coefficiente si ritiene ragionevolmente indicarlo in una riduzione del 35%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1999 al 13/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 554, Sub. 2-8-9-10 Categoria D7 Rendita € 5.206,00 Piano T
Dal 13/07/2001 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 554, Sub. 2-8-9-10 Categoria D7 Rendita € 3.697,80 Piano T
Dal 29/07/2004 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 554, Sub. 11 e 12 Categoria D7 Rendita € 3.384,00 Piano T
Dal 30/12/2005 al 30/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 554, Sub. 11 e 12 Categoria D7 Rendita € 3.384,00 Piano T



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	554	12		D7					T	11

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisano le precarie condizioni della parte vecchia, capannone in muratura, la mancanza di impianti, la condizione un po' migliore della parte in carpenteria metallica, anche se c'è la mancanza di certificati di conformità degli impianti alle vigenti normative, (manca inoltre il CPI). Nella mezzeria del capannone, lato Sud, risulta l'attività di rimessaggio e manutenzione tubolari gommoni e motori fuoribordo della **** Omissis ****, GIUSTO CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 7, IL 24.10.08. SERIE 3, AL N 9165, esibito dallo stesso conduttore al momento dell'accesso e come visura effettuata e allegata presso lo stesso ufficio di Roma 7 dal sottoscritto in data 01.06.2021

PATTI

Non sono stati rilevati e/o accertati patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso industriale, parte del quale realizzato e porzione di una ex cantina vinicola. Attualmente è censito nel N.C.E.U. di Aprilia come una unica unità immobiliare, al Foglio 151, mappale 554 Sub 11 e 12, graffati. Attualmente il capannone è composto da una parte in muratura e c.a con copertura a volta di altezza variabile, min.7,00m,max 9,90 m, più, in aderenza a questi un corpo in carpenteria metallica, con tamponamenti esterni in pannelli orizzontali in c.l.s di H= m.3,50 con sovrastante finestratura in metallo e copertura in pannellatura metallica a due falde. La prima parte, la più vecchia, in muratura e c.a fu realizzata con Verbale n° 967/11/36 del 26.10.1967 rilasciato agli allora proprietari, **** Omissis **** per la realizzazione di una cantina vinicola, di cui questa parte comprendeva le vasche o botti in cemento. Questa porzione, insieme a maggior consistenza, a seguito del fallimento n° 21/979 della società **** Omissis **** fu acquistato dalla Sig. **** Omissis **** con Decreto di Trasferimento Del Tribunale di Latina in data 02.10.1980,



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cron.6528 Rep. n° 1586 e relativo provvedimento favorevole di rettifica in data 06.03.2000, Cron. 1287. La superficie lorda di questa porzione é pari a mq 216,79 ed ha un volume di circa mc 1727,00. Le sue condizioni sono precarie e abbastanza fatiscenti, tanto che le stesse non ne hanno permesso l'intero rilievo. Non è provvisto di alcun impianto, elettrico, idrico, fognante etcc. Diversa la situazione del corpo di fabbrica in aderenza. La situazione al momento dell'accesso, presenta un ambiente migliore dal punto di vista delle strutture, carpenteria metallica, pannelli in muratura di cls tra le putrelle IPE 200 su cui poggiano le capriate reticolari in scatolato 40X80 di supporto alla copertura in lamiera. All'interno l'ambiente risulta diviso sulla mezzeria con una bassa pannellatura metallica, h= 1,80 m, dove nella parte NORD opera la società e/o Associazione **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio e manutenzione barche tipo yacht e altri scafi di varia grandezza, mentre nell'altra metà, parte SUD, opera la Società **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio rifacimento e manutenzione di tubolari per gommoni e motori fuoribordo. All'interno del capannone risultano realizzati in pannellature coibentate e rimovibili, un box per verniciatura e un box per ufficio nella parte Nord e un box per accettazione e un ripostiglio nella parte SUD oltre ad un soppalco in legno nella parte fondale, lato OVEST. E' inoltre presente un unico servizio igienico nella parte NORD e un unico Quadro elettrico nella parte centrale, lato OVEST, l'impianto idrico è assicurato, come confermato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** dall'unico pozzo artesiano presente sull'area di pertinenza lato Nord, profondo circa 35 m e dotato di una pompa con potenza di 1,5 cavalli. L'impianto di scarico dei reflui, come indicato dallo stesso, avviene con fossa IMHOFF, ubicata sempre sul lato Nord, ma fuori dall'area di pertinenza. Sul fronte, lato EST, dove sono presenti due, delle 4 porte scorrevoli di accesso, insiste una vecchia e malridotta precaria tettoia in ferro e scatolati metallici, la cui copertura in lastre di onduline metalliche sono in parte rovinate e in parte mancanti. La tettoia non risulta autorizzata e pertanto va demolita. Il capannone presenta una Superficie coperta di m(40,00X 25,20) = mq. 1008,00 per un Volume pari a mc. 6250. L'area di pertinenza esclusiva dell'intero compendio, calcolata graficamente, risulta pari a circa 1672,00 mq. ed è rappresentata sul lato NORD da area a verde incolto, delimitata da recinzione di confine in muratura; sul lato Sud ed OVEST,(parte) dal viale di accesso imbrecciato in cui è situato l'unico cancello scorrevole di accesso, ed è delimitato sul confine da paletti in cemento e recinzione in rete a maglie metalliche; Sul lato EST, è presente soltanto una delimitazione in ghiaietto, ma non c'è recinzione. L'accesso al Compendio immobiliare avviene dalla strada Linosa n° 1.

PARTI COMUNI

Al momento dell'accesso non sono stati rilevate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento dell'accesso non sono state rilevate servitù di alcun genere e/o Usi Civici. L'unica servitù che esiste riguarda la fossa settica dello scarico dei reflui che attualmente è ubicata nella proprietà confinante, come riportata nella Tavola di Rilievo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso industriale, parte del quale realizzato e porzione di una ex cantina vinicola. Attualmente è censito nel N.C.E.U. di Aprilia come una unica unità immobiliare, al Foglio 151, mappale 554 Sub 11 e 12, graffati. Attualmente il capannone è composto da una parte in muratura e c.a con copertura a volta di altezza variabile, min.7,00m,max 9,90 m, più, in aderenza a questi un corpo in carpenteria metallica, con tamponamenti esterni in pannelli orizzontali in c.l.s di H= m.3,50 con sovrastante finestratura in metallo e copertura in pannellatura metallica a due falde. La

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prima parte, la più vecchia, in muratura e c.a fu realizzata con Verbale n° 967/11/36 del 26.10.1967 rilasciato agli allora proprietari, **** Omissis **** per la realizzazione di una cantina vinicola, di cui questa parte comprendeva le vasche o botti in cemento. Questa porzione, insieme a maggior consistenza, a seguito del fallimento n° 21/979 della società **** Omissis **** fu acquistato dalla Sig. **** Omissis **** con Decreto di Trasferimento Del Tribunale di Latina in data 02.10.1980, Cron.6528 Rep. n° 1586 e relativo provvedimento favorevole di rettifica in data 06.03.2000, Cron. 1287. La superficie lorda di questa porzione é pari a mq 216,79 ed ha un volume di circa mc 1727,00. Le sue condizioni sono precarie e abbastanza fatiscenti, tanto che le stesse non ne hanno permesso l'intero rilievo. Non è provvisto di alcun impianto, elettrico, idrico, fognante etc. Diversa la situazione del corpo di fabbrica in aderenza. La situazione al momento dell'accesso, presenta un ambiente migliore dal punto di vista delle strutture, carpenteria metallica, pannelli in muratura di cls tra le putrelle IPE 200 su cui poggiano le capriate reticolari in scatolato 40X80 di supporto alla copertura in lamiera. All'interno l'ambiente risulta diviso sulla mezzeria con una bassa pannellatura metallica, h= 1,80 m, dove nella parte NORD opera la società e/o Associazione **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio e manutenzione barche tipo yacht e altri scafi di varia grandezza, mentre nell'altra metà, parte SUD, opera la Società **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio rifacimento e manutenzione di tubolari per gommoni e motori fuoribordo, di cui è stato esibito il contratto di locazione. All'interno del capannone risultano realizzati in pannellature coibentate e rimovibili, un box per verniciatura e un box per ufficio nella parte Nord e un box per accettazione e un ripostiglio nella parte SUD oltre ad un soppalco in legno nella parte fondale, lato OVEST. E' inoltre presente un unico servizio igienico nella parte NORD e un unico Quadro elettrico nella parte centrale, lato OVEST, l'impianto idrico è assicurato, come confermato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** dall'unico pozzo artesiano presente sull'area di pertinenza lato Nord, profondo circa 35 m e dotato di una pompa con potenza di 1,5 cavalli. L'impianto di scarico dei reflui, come indicato dallo stesso, avviene con fossa IMHOFF, ubicata sempre sul lato Nord, ma fuori dall'area di pertinenza. Sul fronte, lato EST, dove sono presenti due, delle 4 porte scorrevoli di accesso, insiste una vecchia e malridotta precaria tettoia in ferro e scatolati metallici, la cui copertura in lastre di onduline metalliche sono in parte rovinate e in parte mancanti. La tettoia non risulta autorizzata e pertanto va demolita. Il capannone presenta una Superficie coperta di m(40,00X 25,20) = mq. 1008,00 per un Volume pari a mc. 6250. L'area di pertinenza esclusiva dell'intero compendio, calcolata graficamente, risulta pari a circa 1672,00 mq. ed è rappresentata sul lato NORD da area a verde incolto, delimitata da recinzione di confine in muratura; sul lato Sud ed OVEST, (parte) dal viale di accesso imbrecciato in cui è situato l'unico cancello scorrevole di accesso, ed è delimitato sul confine da paletti in cemento e recinzione in rete a maglie metalliche; Sul lato EST, è presente soltanto una delimitazione in ghiaietto, ma non c'è recinzione. L'accesso al Compendio immobiliare avviene dalla strada Linosa n° 1/A.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/10/2008
- Scadenza contratto: 24/09/2026

Canoni di locazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canone mensile: € 600,00

I beni oggetto di pignoramento sono in gran parte occupati dagli esecutati; La parte vecchia, è in pratica non occupata perché inagibile; una metà del capannone, (lato NORD) risulta occupata dall'Associazione " [REDACTED] di cui il Sig. **** Omissis **** è il Presidente e socio; l'altra metà, lato SUD, è occupata dalla società **** Omissis ****", cui il legale rappresentante ha esibito il contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 7, il 24.10.2008, Serie 3, reg. al n° 9165 e di cui è stata eseguita e allegata la visura dal sottoscritto CTU, in data 01.06.2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1980 al 30/12/2005	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE DI LATINA	02/10/1980	1586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	06/10/1980	13529	11392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA			
Dal 06/03/2000 al 30/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI RETTIFICA DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE DI LATINA	06/03/2000	1287	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGOISTRO DI LATINA	17/05/2001	10282	7269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA			
Dal 30/12/2005 al 06/04/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUGLIESE ANTONIO	30/12/2005	49455	26227

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	13/01/2006	1029	685
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO CIVITAVECCHIA	03/01/2006		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 01/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a ROMA il 13/01/2006
Reg. gen. 1030 - Reg. part. 203
Quota: 600000
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: ANTONIO PUGLIESE
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 49556
N° raccolta: 26228
- **ipoteca volontaria** derivante da **Garanzia di mutuo**
Iscritto a ROMA il 13/01/2006
Reg. gen. 1030 - Reg. part. 203
Quota: 600.000
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 300.000,00
Rogante: ANTONIO PUGLIESE
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 49456
N° raccolta: 26228

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 26/07/2019
Reg. gen. 17546 - Reg. part. 2795
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.526,33

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Latina il 11/02/2020
Reg. gen. 2962 - Reg. part. 2138
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente gli immobili ricadono nella Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei abusivi, ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i., COMUNE DI APRILIA, Allegato alla Delibera di Consiglio Comunale, n° 9 del 05.03.2013. SISTEMA 11 - CAMPOVERDE, NUCLEI: CAMPOVERDE; CINQUE ARCHI; LAMPIONE; COLLI DI MARE. gli immobili ricadono in area Bp, Tessuto Edificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Gli immobili attualmente consistono in una porzione più vecchia, in muratura e c.a, già parte di una ex cantina vinicola realizzata con Autorizzazione rilasciata dal comune di Aprilia con Verbale n°

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

967/11/36 del 26.10.1967, più in aderenza a questa, una struttura in carpenteria metallica, cui è stata rilasciata la Concessione a Sanatoria n° 329/2001. Questa pratica, fu richiesta, dai vecchi proprietari, Sig. **** Omissis **** con Protocollo n° 9908 il 31.12.1986 e la suddetta pratica di Concessione a Sanatoria viene rilasciata alla Soc.**** Omissis **** di **** Omissis ****, riguardante il Laboratorio Industriale "F" e porzione "A",(vasche vinicole), queste ultime già realizzate con Verbale 967/11/36, entrambe attualmente corrispondono catastalmente al Foglio 151, mappale 554 Sub. 11 e 12 graffati. In data 15.04.2010 gli attuali proprietari, coniugi Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, presentano al Comune di Aprilia, Protocollo n° 21902, una DIA,(art. 22 e 23, del DPR 6 Giugno 2001, n° 380, art 1, comma 6, Legge 21 Dicembre 2001 n° 443), ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, (punto 4); adeguamento impianto smaltimento acque reflue, (punto 13); Sistemazione piazzali di sosta e manovra e recinzione,(punto 14).


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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento dell'accesso non sono stati rilevati e/o riscontrati vincoli e/o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 554, Sub. 12, Categoria D7, Graffato 11

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

Valore di stima del bene: € 306.197,50

Per la stima, il sottoscritto ritiene giusto basarsi sul Criterio di Stima Sintetica. Questo si articola nel reperimento di dati storici elementari, relativi ai prezzi di mercato di beni analoghi a quelli della presente stima. Tali prezzi si basano su un preciso parametro unitario di riferimento, che in questo caso corrisponde nel metro quadrato di superficie lorda, praticato nel mercato immobiliare nella zona in cui è ubicato il bene da stimare, tenendo conto della sua ubicazione, della possibilità di potervi facilmente accedere, di poterlo facilmente alienare. Prima di procedere alla sua valutazione il sottoscritto ha contattato altresì, qualche operatore immobiliare di Aprilia, lo studio tecnico di zona del Geom. Santangelo in via G. Galilei di Aprilia, per accertare e verificare gli elementi e i parametri necessari per la valutazione degli immobili. Da tutte le informazioni desunte, dalle indagini compiute sul mercato locale e presso gli Uffici competenti ma soprattutto per la propria conoscenza di compravendita di beni analoghi a nuovo, adoperando il Criterio di Stima Sintetica o per comparazione, emerge, che il più probabile prezzo a mq per superficie lorda è pari a € 250mq. Dato la natura del compendio, così come rilevato e descritto, per la sua valutazione, oltre alle sue condizioni sullo stato d'uso e conservazione, va tenuto conto soprattutto dalla mancanza di certificazioni degli impianti alle vigenti normative e quindi la stima finale sarà rivista con una applicazione di un coefficiente per vetustà, e quanto altro relazionato nell'intera stesura della CTU. Tale coefficiente si ritiene ragionevolmente indicarlo in una riduzione del 35%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Aprilia (LT) - via Linosa n° 1, piano T	1224,79 mq	250,00 €/mq	€ 306.197,50	100,00%	€ 306.197,50
Valore di stima:					€ 306.197,50

Valore di stima: € 306.197,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà, precarietà di parte di capannone vecchio di strutture e materiali, mancanza di certificazioni di conformità degli impianti, mancanza CPI.	35,00	%

Valore finale di stima: € 199.028,38

Dato la natura del compendio, così come rilevato e descritto, per la sua valutazione, oltre alle sue condizioni sullo stato d'uso e conservazione, va tenuto conto della mancanza di certificazioni degli impianti alle vigenti normative e quindi la stima finale sarà rivista con una applicazione di un



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

coefficiente per vetustà, e quanto altro relazionato nell'intera stesura della CTU. Tale coefficiente si ritiene ragionevolmente indicarlo in una riduzione del 35%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa la particolare condizione di precarietà di una porzione del capannone in struttura muraria.

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 14/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marzullo Michele Arcangelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titoli di Proprietà (Aggiornamento al 01/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - vecchia L.E. Verbale n°967/11/36 del 26.10.1967 (Aggiornamento al 01/12/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E.in Sanatoria n° 329 del13.09.2001, pratica Edilizia prot. n° 9908/86; (Aggiornamento al 07/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio della C.E. 329/2001 L. 47/85; L724/94 e L.R. 21/05/85 n° 76 (Aggiornamento al 07/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio copia DIA del 15.04.2010 prot. n° 21902 (Aggiornamento al 07/04/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa del Foglio 151 di Aprilia, part. 554 (Aggiornamento al 16/09/2020)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - planimetrie catastali degli immobili (Aggiornamento al 16/09/2020)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - 1 planimetria catastale + elaborati planimetrici (Aggiornamento al 17/09/2020)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 07/04/2021)
- ✓ N° 74 Foto - n° 74 foto della Documentazione interni ed esterni (Aggiornamento al 07/04/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo (Aggiornamento al 07/04/2021)
- ✓ Altri allegati - Visura CCRRII di Latina (Aggiornamento al 01/12/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - n° 3 richieste di certificati ai comuni di Aprilia, Nettuno e Anzio (Aggiornamento al 14/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato per sunto dell'atto di matrimonio (Aggiornamento al 06/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale con stato di famiglia e residenza eseguiti (Aggiornamento al 31/12/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con indicazione dei beni e della località (Aggiornamento al 07/04/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia contratto di locazione del 24.10.2008 (Aggiornamento al 07/04/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di Proroga (Aggiornamento al 29/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura contratto Agenzia Entrate Roma 3 (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio Posizione Urbanistica immobili (Aggiornamento al 07/04/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

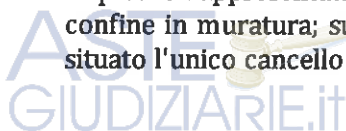
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Aprilia (LT) - via Linosa n° 1, piano T
Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso industriale, parte del quale realizzato e porzione di una ex cantina vinicola. Attualmente è censito nel N.C.E.U. di Aprilia come una unica unità immobiliare, al Foglio 151, mappale 554 Sub 11 e 12, graffati. Attualmente il capannone è composto da una parte in muratura e c.a con copertura a volta di altezza variabile, min.7,00m,max 9,90 m, più, in aderenza a questi un corpo in carpenteria metallica, con pannamenti esterni in pannelli orizzontali in c.l.s di H= m.3,50 con sovrastante finestratura in metallo e copertura in pannellatura metallica a due falde. La prima parte, la più vecchia, in muratura e c.a fu realizzata con Verbale n° 967/11/36 del 26.10.1967 rilasciato agli allora proprietari,**** Omissis **** per la realizzazione di una cantina vinicola, di cui questa parte comprendeva le vasche o botti in cemento. Questa porzione, insieme a maggior consistenza, a seguito del fallimento n° 21/979 della società **** Omissis **** fu acquistato dalla Sig.**** Omissis **** con Decreto di Trasferimento Del Tribunale di Latina in data 02.10.1980, Cron.6528 Rep. n° 1586 e relativo provvedimento favorevole di rettifica in data 06.03.2000, Cron. 1287. La superficie lorda di questa porzione é pari a mq 216,79 ed ha un volume di circa mc 1727,00. Le sue condizioni sono precarie e abbastanza fatiscenti, tanto che le stesse non ne hanno permesso l'intero rilievo. Non è provvisto di alcun impianto, elettrico, idrico, fognante etcc. Diversa la situazione del corpo di fabbrica in aderenza. La situazione al momento dell'accesso, presenta un ambiente migliore dal punto di vista delle strutture, carpenteria metallica, pannelli in muratura di cls tra le putrelle IPE 200 su cui poggiano le capriate reticolari in scatolato 40X80 di supporto alla copertura in lamiera. All'interno l'ambiente risulta diviso sulla mezzeria con una bassa pannellatura metallica, h= 1,80 m, dove nella parte NORD opera la società e/o Associazione **** Omissis ****, associazione di cui è presidente lo stesso Sig.**** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio e manutenzione barche tipo yacht e altri scafi di varia grandezza, mentre nell'altra metà, parte SUD, opera la Società **** Omissis ****, che esibisce il contratto di locazione con il [REDACTED], rappresentato dal presidente pro tempore, Sig. **** Omissis ****, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 7 il 24.10.2008, Serie 3, al n° 9165, (di cui si allega la visura al 01.06.2021), che si occupa di rimessaggio rifacimento e manutenzione di tubolari per gommoni e motori fuoribordo. All'interno del capannone risultano realizzati in pannellature coibentate e rimovibili, un box per verniciatura e un box per ufficio nella parte Nord e un box per accettazione e un ripostiglio nella parte SUD oltre ad un soppalco in legno nella parte fondale, lato OVEST. E' inoltre presente un unico servizio igienico nella parte NORD e un unico Quadro elettrico nella parte centrale, lato OVEST, l'impianto idrico è assicurato, come confermato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** dall'unico pozzo artesiano presente sull'area di pertinenza lato Nord, profondo circa 35 m e dotato di una pompa con potenza di 1,5 cavalli. L'impianto di scarico dei reflui, come indicato dallo stesso, avviene con fossa IMHOFF, ubicata sempre sul lato Nord, ma fuori dall'area di pertinenza. Sul fronte, lato EST, dove sono presenti due, delle 4 porte scorrevoli di accesso, insiste una vecchia e malridotta precaria tettoia in ferro e scatolati metallici, la cui copertura in lastre di onduline metalliche sono in parte rovinate e in parte mancanti. La tettoia non risulta autorizzata e pertanto va demolita. Il capannone presenta una Superficie coperta di $m(40,00 \times 25,20) = \text{mq. } 1008,00$ per un Volume pari a mc. 6250. L'area di pertinenza esclusiva dell'intero compendio, calcolata graficamente, risulta pari a circa 1672,00 mq. ed è rappresentata sul lato NORD da area a verde incolto, delimitata da recinzione di confine in muratura; sul lato Sud ed OVEST,(parte) dal viale di accesso imbrecciato in cui è situato l'unico cancello scorrevole di accesso, ed è delimitato sul confine da paletti in cemento



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La recinzione in rete a maglie metalliche; Sul lato EST, è presente soltanto una delimitazione in ghiaietto, ma non c'è recinzione. L'accesso al Compendio immobiliare avviene dalla strada Linosa n° 1/A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 554, Sub. 12, Categoria D7, Graffato 11 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Attualmente gli immobili ricadono nella Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei abusivi, ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i., COMUNE DI APRILIA, Allegato alla Delibera di Consiglio Comunale, n° 9 del 05.03.2013. SISTEMA 11 - CAMPOVERDE, NUCLEI: CAMPOVERDE; CINQUE ARCHI; LAMPIONE; COLLI DI MARE. gli immobili ricadono in area Bp, Tessuto Edificato.

Prezzo base d'asta: € 199.028,38





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.028,38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Linosa n° 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 554, Sub. 12, Categoria D7, Graffato 11	Superficie	1224,79 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso industriale, parte del quale realizzato e porzione di una ex cantina vinicola. Attualmente è censito nel N.C.E.U. di Aprilia come una unica unità immobiliare, al Foglio 151, mappale 554 Sub 11 e 12, graffati. Attualmente il capannone è composto da una parte in muratura e c.a con copertura a volta di altezza variabile, min.7,00m,max 9,90 m, più, in aderenza a questi un corpo in carpenteria metallica, con tamponamenti esterni in pannelli orizzontali in c.l.s di H= m.3,50 con sovrastante finestratura in metallo e copertura in pannellatura metallica a due falde. La prima parte, la più vecchia, in muratura e c.a fu realizzata con Verbale n° 967/11/36 del 26.10.1967 rilasciato agli allora proprietari,**** Omissis **** per la realizzazione di una cantina vinicola, di cui questa parte comprendeva le vasche o botti in cemento. Questa porzione, insieme a maggior consistenza, a seguito del fallimento n° 21/979 della società **** Omissis **** fu acquistato dalla Sig.**** Omissis **** con Decreto di Trasferimento Del Tribunale di Latina in data 02.10.1980, Cron.6528 Rep. n° 1586 e relativo provvedimento favorevole di rettifica in data 06.03.2000, Cron. 1287. La superficie lorda di questa porzione è pari a mq 216,79 ed ha un volume di circa mc 1727,00. Le sue condizioni sono precarie e abbastanza fatiscenti, tanto che le stesse non ne hanno permesso l'intero rilievo. Non è provvisto di alcun impianto, elettrico, idrico, fognante etc. Diversa la situazione del corpo di fabbrica in aderenza. La situazione al momento dell'accesso, presenta un ambiente migliore dal punto di vista delle strutture, carpenteria metallica, pannelli in muratura di cls tra le putrelle IPE 200 su cui poggiano le capriate reticolari in scatolato 40X80 di supporto alla copertura in lamiera. All'interno l'ambiente risulta diviso sulla mezzeria con una bassa pannellatura metallica, h= 1,80 m, dove nella parte NORD opera la società e/o Associazione **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio e manutenzione barche tipo yacht e altri scafi di varia grandezza, mentre nell'altra metà, parte SUD, opera la Società **** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio rifacimento e manutenzione di tubolari per gommoni e motori fuoribordo. All'interno del capannone risultano realizzati in pannellature coibentate e rimovibili, un box per verniciatura e un box per ufficio nella parte Nord e un box per accettazione e un ripostiglio nella parte SUD oltre ad un soppalco in legno nella parte fondale, lato OVEST. E' inoltre presente un unico servizio igienico nella parte NORD e un unico Quadro elettrico nella parte centrale, lato OVEST, l'impianto idrico è assicurato, come confermato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** dall'unico pozzo artesiano presente sull'area di pertinenza lato Nord, profondo circa 35 m e dotato di una pompa con potenza di 1,5 cavalli. L'impianto di scarico dei reflui, come indicato dallo stesso, avviene con fossa IMHOFF, ubicata sempre sul lato Nord, ma fuori dall'area di pertinenza. Sul fronte, lato EST, dove sono presenti due, delle 4 porte scorrevoli di accesso, insiste una vecchia e malridotta precaria tettoia in ferro e scatolati metallici, la cui copertura in lastre di onduline metalliche sono in parte rovinate e in parte mancanti. La tettoia non risulta autorizzata e pertanto va demolita. Il capannone presenta una Superficie coperta di m(40,00X 25,20) = mq. 1008,00 per un Volume pari a mc. 6250. L'area di pertinenza esclusiva dell'intero compendio, calcolata graficamente, risulta pari a circa 1672,00 mq. ed è rappresentata sul lato NORD da area a verde incolto, delimitata da recinzione di confine in muratura; sul lato Sud ed OVEST, (parte) dal viale di accesso imbrecciato in cui è situato l'unico cancello scorrevole di accesso, ed è delimitato sul confine da paletti in cemento e recinzione in rete a maglie metalliche; Sul lato EST, è presente soltanto una delimitazione in ghiaietto, ma non c'è recinzione. L'accesso al Compendio immobiliare avviene dalla strada Linosa n° 1.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso industriale, parte del quale realizzato e porzione di una ex cantina vinicola. Attualmente è censito nel N.C.E.U. di Aprilia come una unica unità immobiliare, al Foglio 151, mappale 554 Sub 11 e 12, graffati. Attualmente il capannone è composto da una parte in muratura e c.a con copertura a volta di altezza variabile, min.7,00m,max 9,90 m, più, in aderenza a questi un corpo in carpenteria metallica, con tamponamenti esterni in pannelli orizzontali in c.l.s di H= m.3,50 con sovrastante finestratura in metallo e copertura in pannellatura metallica a due falde. La prima parte, la più vecchia, in muratura e c.a fu realizzata con Verbale n° 967/11/36 del 26.10.1967 rilasciato agli allora proprietari,**** Omissis **** per la realizzazione di una cantina vinicola, di cui questa parte comprendeva le vasche o botti in cemento. Questa porzione, insieme a maggior consistenza, a seguito del fallimento n° 21/979 della società **** Omissis **** fu acquistato dalla Sig.**** Omissis **** con Decreto di Trasferimento Del Tribunale di Latina in data 02.10.1980, Cron.6528 Rep. n° 1586 e relativo</p>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	<p>provvedimento favorevole di rettifica in data 06.03.2000, Cron. 1287. La superficie lorda di questa porzione è pari a mq 216,79 ed ha un volume di circa mc 1727,00. Le sue condizioni sono precarie e abbastanza fatiscenti, tanto che le stesse non ne hanno permesso l'intero rilievo. Non è provvisto di alcun impianto, elettrico, idrico, fognante etc. Diversa la situazione del corpo di fabbrica in aderenza. La situazione al momento dell'accesso, presenta un ambiente migliore dal punto di vista delle strutture, carpenteria metallica, pannelli in muratura di cls tra le putrelle IPE 200 su cui poggiano le capriate reticolari in scatolato 40X80 di supporto alla copertura in lamiera. All'interno l'ambiente risulta diviso sulla mezzeria con una bassa pannellatura metallica, h= 1,80 m, dove nella parte NORD opera la società e/o Associazione **** Omissis ****, associazione di cui è presidente lo stesso Sig.**** Omissis ****, che si occupa di rimessaggio e manutenzione barche tipo yacht e altri scafi di varia grandezza, mentre nell'altra metà, parte SUD, opera la Società **** Omissis ****, che esibisce il contratto di locazione con il Sig. **** Omissis ****, rappresentato dal presidente pro tempore, Sig. **** Omissis ****, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 7 il 24.10.2008, Serie 3, al n° 9165, (di cui si allega la visura al 01.06.2021), che si occupa di rimessaggio rifacimento e manutenzione di tubolari per gommoni e motori fuoribordo. All'interno del capannone risultano realizzati in pannellature coibentate e rimovibili, un box per verniciatura e un box per ufficio nella parte Nord e un box per accettazione e un ripostiglio nella parte SUD oltre ad un soppalco in legno nella parte fondale, lato OVEST. E' inoltre presente un unico servizio igienico nella parte NORD e un unico Quadro elettrico nella parte centrale, lato OVEST, l'impianto idrico è assicurato, come confermato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** dall'unico pozzo artesiano presente sull'area di pertinenza lato Nord, profondo circa 35 m e dotato di una pompa con potenza di 1,5 cavalli. L'impianto di scarico dei reflui, come indicato dallo stesso, avviene con fossa IMHOFF, ubicata sempre sul lato Nord, ma fuori dall'area di pertinenza. Sul fronte, lato EST, dove sono presenti due, delle 4 porte scorrevoli di accesso, insiste una vecchia e malridotta precaria tettoia in ferro e scatolati metallici, la cui copertura in lastre di onduline metalliche sono in parte rovinate e in parte mancanti. La tettoia non risulta autorizzata e pertanto va demolita. Il capannone presenta una Superficie coperta di m(40,00X 25,20) = mq. 1008,00 per un Volume pari a mc. 6250. L'area di pertinenza esclusiva dell'intero compendio, calcolata graficamente, risulta pari a circa 1672,00 mq. ed è rappresentata sul lato NORD da area a verde incolto, delimitata da recinzione di confine in muratura; sul lato Sud ed OVEST,(parte) dal viale di accesso imbrecciato in cui è situato l'unico cancello scorrevole di accesso, ed è delimitato sul confine da paletti in cemento e recinzione in rete a maglie metalliche; Sul lato EST, è presente soltanto una delimitazione in ghiaietto, ma non c'è recinzione. L'accesso al Compendio immobiliare avviene dalla strada Linosa n° 1/A.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a ROMA il 13/01/2006
Reg. gen. 1030 - Reg. part. 203
Quota: 600.000
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: ANTONIO PUGLIESE
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 49456
N° raccolta: 26228
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 13/01/2006
Reg. gen. 1030 - Reg. part. 203
Quota: 600000
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: ANTONIO PUGLIESE
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 49556
N° raccolta: 26228



Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Latina il 11/02/2020
Reg. gen. 2962 - Reg. part. 2138
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it