

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. De Simone Massimo, nel Fallimento 86/2017 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	9
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	9
<b>Bene N° 8</b> - Capannone ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T .....	9
Lotto 1 .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	11
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	15
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T .....	16

<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	17
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	18
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	18
Parti Comuni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
<b>Bene N° 1-2-3-4</b> - Capannoni ubicati a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	21
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	24
<b>BENE N° 4</b> - Capannone ubicato a terracina (It) - via mediana vecchia km 27.700, piano T.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	27

<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	29
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	33
Lotto 2 .....	34
Titolarità .....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	34
Dati Catastali .....	35
Precisazioni.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali .....	37
Lotto 3 .....	38
Titolarità .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	38
Confini.....	38

<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	39
Consistenza .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	39
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	39
Cronistoria Dati Catastali .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	40
Dati Catastali .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	41
Precisazioni .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	41
Stato di occupazione .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	42
Provenienze Ventennali.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	44
Normativa urbanistica.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	44
Lotto 4 .....	45
Titolarità .....	45
Confini .....	45
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali .....	46
Precisazioni .....	46
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	47

Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali .....	48
Stima / Formazione lotti .....	49
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	51
<b>Lotto 3</b> .....	52
<b>Lotto 4</b> .....	53
Riserve e particolarità da segnalare.....	54
Riepilogo bando d'asta.....	55
<b>Lotto 1</b> .....	55
<b>Lotto 2</b> .....	55
<b>Lotto 3</b> .....	56
<b>Lotto 4</b> .....	56
Schema riassuntivo Fallimento 86/2017 - **** Omissis **** .....	57
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 273.300,00</b> .....	57
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.650,00</b> .....	58
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 900,00</b> .....	59
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.300,00</b> .....	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	61
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	61
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	61
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	62
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T.....	63
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2 .....	64
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	64
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T .....	64
<b>Bene N° 8</b> - Capannone ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T .....	64
ALLEGATI .....	65

## INCARICO

---

In data 02/07/2019, il sottoscritto Ing. De Simone Massimo, con studio in Via G. Reni, 5 - 04100 - Latina (LT), email massimodesimone@libero.it, PEC massimo.desimone@ingpec.eu, Tel. 0773 695 169, Fax 0773 695 169, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, Curatore Fallimentare Dott. Giuseppe Ritucci, G.D. Dott. Francesco Cina.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T (Coord. Geografiche: 41.283831° N; 13.1144937° E)
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T (Coord. Geografiche: 41.283900° N; 13.1144855° E)
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T (Coord. Geografiche: 41.284092° N; 13.1145037° E)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T (Coord. Geografiche: 41.284144° N; 13.1144813° E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.194639° N; 12.900551° E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T (Coord. Geografiche: 43.194357° N; 12.900957° E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T (Coord. Geografiche: 43.194363° N; 12.900867° E)
- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T (Coord. Geografiche: 43.191533° N; 12.895980° E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone con annesso locali uffici e servizi della superficie utile pari a 315 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene in parte irregolare, può essere regolarizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA  
KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone aperto su tre lati della superficie utile pari a 280 mq circa, con piazzale comune circostante attualmente di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA  
KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone della superficie utile pari a 90 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito a falegnameria/segheria a servizio di un'attività di rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è in parte abusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM  
27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un deposito di modeste dimensioni (superficie utile pari a mq 20 circa) realizzato in legno, in precario stato di conservazione, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUMINATA (MC) - FRAZIONE SPINDOLI,  
99, PIANO 2**

---

Trattasi di un appartamento residenziale, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, posto al primo secondo, con superficie utile pari a circa 80 mq, così composto: disimpegno, locale cucina, ripostiglio, zona soggiorno, due camere e un bagno. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 1,10 are (110 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 7 con cui costituisce il Lotto 3.

Si presenta recintato per una superficie pari a 30 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile.

Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 0,80 are (80 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 6 con cui costituisce il Lotto 3.

Si presenta recintato per una superficie pari a 20 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile.

Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A FIUMINATA (MC) - FRAZIONE SAN LEONARDO, SNC, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di San Leonardo, con superficie utile pari a circa 285 mq, suddiviso in due ambienti e utilizzato come deposito.

Nella frazione di San Leonardo non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 5 km dal Comune di Fiuminata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

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

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

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

Si è effettuata una visura camerale in data 24/05/2017 a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ## (allegato).

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

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

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

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

Si è effettuata una visura camerale in data 24/05/2017 a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato).

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

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



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

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

Si è effettuata una visura camerale in data 24/05/2017 a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato).



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

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

- 

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

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

Si è effettuata una visura camerale in data 24/05/2017 a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato).



**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

I confini sono i seguenti:

Nord: distacco verso sub.7

Ovest: distacco verso sub.4

Sud: distacco verso Via Mediana Vecchia



**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

I confini sono i seguenti:

Nord: distacco verso sub.7

Est: distacco verso sub.1

Sud: distacco verso Via Mediana Vecchia



**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

I confini sono i seguenti:

Nord: distacco verso P. 49 e 432

Ovest: distacco verso sub.6

Sud: distacco sub 1 e sub. 4



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

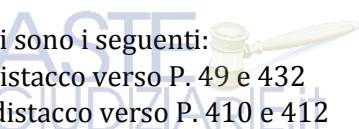
---

I confini sono i seguenti:

Nord: distacco verso P. 49 e 432

Ovest: distacco verso P. 410 e 412

Est: distacco verso sub 7



**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	215,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	4,90 m	T
Uffici	100,00 mq	110,00 mq	1,80	198,00 mq	2,75 m	T
Piazzale	4200,00 mq	4200,00 mq	0,05	210,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>628,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>628,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per tener conto del maggior valore della zona uffici rispetto al capannone mediante un coefficiente maggiorativo pari a 1,8, mentre per il piazzale il coefficiente riduttivo è pari a 0,05.



**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	280,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	4,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>280,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>280,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima del valore di mercato il piazzale comune è già stato considerato unitamente al bene 1.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	90,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	4,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima del valore di mercato il piazzale comune è già stato considerato unitamente al bene 1.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	20,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1995 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 338 Rendita € 890,27 Piano T
Dal 10/11/2004 al 12/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 338 Superficie catastale 358 mq Rendita € 890,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2001 al 12/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 1.146,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1995 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 93 Rendita € 244,96 Piano T
Dal 23/07/2010 al 12/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 Rendita € 266,03 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2002 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 58,88 Piano T
Dal 10/11/2004 al 12/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 190, Part. 66, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 24 mq Rendita € 58,88 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	190	66	1		C2	1	338	358 mq	890,27 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Rispetto alla planimetria catastale si è riscontrato che:

- la parete ad Est della zona uffici del capannone risulta lievemente spostata ed è ora allineata a quella del capannone (nella planimetria catastale e nel progetto a sanatoria è lievemente arretrata verso l'interno);
- la lunghezza del capannone effettiva e del progetto di sanatoria del capannone è minore di circa 2 m rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.
- Si è rilevata altresì una diversa distribuzione di spazi interni, consistente nella creazione di due nuovi ambienti della superficie di circa 50 mq nello spazio asservito al capannone, nonché la demolizione di un tramezzo e la realizzazione di un altro. Nell'allegato "planimetria bene 1" sono stati rispettivamente rappresentati con i colori ciano, rosso e blu ed indicati in legenda.

Tali modifiche possono essere regolarizzate (vedi Cap. Regolarità edilizia).

Si è provveduto pertanto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la visura storica catastale (Allegato), la planimetria catastale (Allegato), l'elaborato planimetrico (Allegato), l'elenco subalterni (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	190	66	4		D8				1146,53 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

Il bene risulta privo di autorizzazione edilizia (vedi cap. regolarità edilizia).

Si è provveduto pertanto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la visura storica catastale (Allegato), la planimetria catastale (Allegato), l'elaborato planimetrico (Allegato), l'elenco subalterni (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	190	66	7		C2	1	101	112 mq	266,03 €	T	

**Corrispondenza catastale**

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ma non rispetto al progetto di cui alla autorizzazione edilizia in sanatoria, che consiste nella realizzazione di parte aggiuntiva a Nord Est dell'immobile di superficie pari a 15 mq circa (65 mc circa) (vedi Cap. Regolarità edilizia).

Si è provveduto pertanto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la visura storica catastale (Allegato), la planimetria catastale (Allegato), l'elaborato planimetrico (Allegato), l'elenco subalterni (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	190	66	6		C2	2	19	24 mq	58,88 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

Il bene risulta privo di autorizzazione edilizia (vedi cap. regolarità edilizia).

Si è provveduto pertanto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la visura storica catastale (Allegato), la planimetria catastale (Allegato), l'elaborato planimetrico (Allegato), l'elenco subalterni (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

In data 03.09.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito. Sul posto si rinveniva il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiaratosi Presidente della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che dichiarava di occupare il bene in virtù di soggetto locatario, e che permetteva al sottoscritto di svolgere le operazioni peritali. Si procedeva quindi ad effettuate misurazioni metriche e documentazione fotografica, prendendo nota dello stato dei luoghi, e redigendo infine verbale di sopralluogo (allegato).

Sono stati effettuati altresì quattro accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina per acquisire la documentazione necessaria e richiedere informazioni, un accesso presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina e un accesso presso gli uffici del catasto territoriale.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

In data 03.09.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito. Sul posto si rinveniva il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiaratosi Presidente della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che dichiarava di occupare il bene in virtù di soggetto locatario, e che permetteva al sottoscritto di svolgere le operazioni peritali. Si procedeva quindi ad effettuate misurazioni metriche e documentazione fotografica, prendendo nota dello stato dei luoghi, e redigendo infine verbale di sopralluogo (allegato).

Sono stati effettuati altresì quattro accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina per acquisire la documentazione necessaria e richiedere informazioni, un accesso presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina e un accesso presso gli uffici del catasto territoriale.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700,  
PIANO T**

---

In data 03.09.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito. Sul posto si rinveniva il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiaratosi Presidente della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che dichiarava di occupare il bene in virtù di soggetto locatario, e che permetteva al sottoscritto di svolgere le operazioni peritali. Si procedeva quindi ad effettuate misurazioni metriche e documentazione fotografica, prendendo nota dello stato dei luoghi, e redigendo infine verbale di sopralluogo (allegato).

Sono stati effettuati altresì quattro accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina per acquisire la documentazione necessaria e richiedere informazioni, un accesso presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina e un accesso presso gli uffici del catasto territoriale.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700,  
PIANO T**

---

In data 03.09.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito. Sul posto si rinveniva il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiaratosi Presidente della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che dichiarava di occupare il bene in virtù di soggetto locatario, e che permetteva al sottoscritto di svolgere le operazioni peritali. Si procedeva quindi ad effettuate misurazioni metriche e documentazione fotografica, prendendo nota dello stato dei luoghi, e redigendo infine verbale di sopralluogo (allegato).

Sono stati effettuati altresì quattro accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina per acquisire la documentazione necessaria e richiedere informazioni, un accesso presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina e un accesso presso gli uffici del catasto territoriale.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700,  
PIANO T**

---

Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700,  
PIANO T**

---

Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700,  
PIANO T**

---

Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700,  
PIANO T**

---

Il bene si presenta precario ed in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Al bene è annesso un circostante piazzale in parte asfaltato, in parte sterrato o a verde, comune anche a tutti gli altri beni del lotto, con unico accesso comune dalla Via Mediana Vecchia, distinto in catasto al F.190, P.66 sub.5 (BCNC).

La superficie dell'interno lotto F.190 P.66 è pari a 5.480 mq circa, mentre la superficie scoperta è pari a mq 4.700 circa, di cui circa mq 4.200 costituenti il piazzale e circa 500 costituenti una strada sterrata sita al di fuori della recinzione del piazzale servente anche beni di altrui proprietà.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Dal punto di vista catastale al bene è annesso un circostante piazzale in parte asfaltato, in parte sterrato o a verde, comune anche a tutti gli altri beni del lotto, con unico accesso comune dalla Via Mediana Vecchia, distinto in catasto al F.190, P.66 sub.5 (BCNC).

La superficie dell'interno lotto F.190 P.66 è pari a 5.480 mq circa, mentre la superficie scoperta è pari a mq 4.700 circa, di cui circa mq 4.200 costituenti il piazzale e circa 500 costituenti una strada sterrata sita al di fuori della recinzione del piazzale servente anche beni di altrui proprietà.

### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Al bene è annesso un circostante piazzale in parte asfaltato, in parte sterrato o a verde, comune anche a tutti gli altri beni del lotto, con unico accesso comune dalla Via Mediana Vecchia, distinto in catasto al F.190, P.66 sub.5 (BCNC).

La superficie dell'interno lotto F.190 P.66 è pari a 5.480 mq circa, mentre la superficie scoperta è pari a mq 4.700 circa, di cui circa mq 4.200 costituenti il piazzale e circa 500 costituenti una strada sterrata sita al di fuori della recinzione del piazzale servente anche beni di altrui proprietà.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Dal punto di vista catastale al bene è annesso un circostante piazzale in parte asfaltato, in parte sterrato o a verde, comune anche a tutti gli altri beni del lotto, con unico accesso comune dalla Via Mediana Vecchia, distinto in catasto al F.190, P.66 sub.5 (BCNC).

La superficie dell'interno lotto F.190 P.66 è pari a 5.480 mq circa, mentre la superficie scoperta è pari a mq 4.700 circa, di cui circa mq 4.200 costituenti il piazzale e circa 500 costituenti una strada sterrata sita al di fuori della recinzione del piazzale servente anche beni di altrui proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1-2-3-4 - CAPANNONI UBICATI A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Nonostante i numerosi tentativi anche ufficiali (e-mail e pec) esperiti presso gli uffici del Comune di Terracina, al momento della redazione della presente perizia, il sottoscritto Esperto non ha ancora ricevuto risposta dell'esistenza di servitù o usi civici. Sarà cura dello scrivente depositare una integrazione all'elaborato peritale allorché riceverà informazioni in proposito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone con annesso locali uffici e servizi con piazzale comune circostante attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia.

Il bene 2, di forma rettangolare, ha complessivamente una superficie utile pari a 315 mq circa (superficie lorda di 330 mq circa) e risulta aperto su tre lati formando un tutt'uno con il capannone identificato come bene 2, mentre il piazzale, a servizio dell'intero lotto, in parte sterrato e in parte asfaltato, ha una superficie pari a 4.200 mq circa, del quale si è tenuto conto nella stima del valore di mercato bene.

Circa le caratteristiche costruttive del bene 2 il sottoscritto ha potuto rilevare quanto segue:

La zona locali uffici e servizi igienici ha struttura in blocchi di calcestruzzo da 25 cm intonacati esternamente ed internamente e copertura in latero cemento, tranne la parte relativa ai due locali di cui alla diversa distribuzione interna (vedi Cap. Regolarità edilizia) che presenta copertura in legno, con altezza utile interna pari a 2,70 m circa.

Le finestre sono in legno singolo vetro e le porte in legno tamburato.

E' presente l'impianto elettrico. Non è presente l'impianto termico ma è presente un camino a legna angolare.

L'impianto idrico sanitario è costituito da un pozzo ubicato all'interno del piazzale e fossa Imhoff.

Il capannone ha struttura mista in ferro-legno, capriate reticolari e copertura leggera in lamiera zincata a due falde con altezza variabile da 5,45 m al centro e h= 4,40 m ai lati.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone con piazzale comune circostante attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia.

Il bene 2, costituito da un unico ambiente di forma rettangolare, ha complessivamente una superficie pari a 280 mq circa ed è aperto sui quattro lati formando un tutt'uno con il capannone identificato come bene 1, mentre il piazzale, a servizio dell'intero lotto, in parte sterrato e in parte asfaltato, ha una superficie pari a 4.200 mq circa.

Il capannone adibito ha struttura mista in ferro-legno, capriate reticolari e copertura leggera in lamiera zincata a due falde con altezza variabile da 5,45 m al centro e h= 4,40 m ai lati. Pavimentazione sterrata.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un capannone con piazzale comune circostante attualmente adibito a falegnameria/segheria a servizio di un'attività di rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia.

Il bene, costituito da un unico ambiente, ha complessivamente una superficie utile pari a 90 mq circa (superficie lorda di 100 mq circa) mentre il piazzale, a servizio dell'intero lotto, in parte sterrato e in parte asfaltato, ha una superficie pari a 4.200 mq circa.

La struttura è in ferro, le pareti in blocchetti di cemento e la copertura ad una falda con altezza variabile tra 3,90 e 4,80 m circa è in lamiera ondulata zincata mentre la pavimentazione in conglomerato cementizio armato.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Trattasi di un deposito, di forma rettangolare, di modeste dimensioni (superficie utile pari a 20 mq circa, dimensioni esterne pari a 6 x 4 m circa, altezza h= 2,80 circa), realizzato in legno in precario stato di conservazione e non accessibile.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2012
- Scadenza contratto: 21/11/2022

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

L'immobile risulta occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e co.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Litorale Pontino cooperativa sociale - onlus##, per una durata di 10 anni a partire dalla data di sottoscrizione del 22/11/2012 al canone annuo di 8.400 € (700 € al mese) (Allegato).

E' stata pertanto effettuata verifica del giusto prezzo di locazione ai sensi dell'art. 2923, 3°c. in relazione alle caratteristiche e stato dei beni dell'intero lotto cui fa riferimento il contratto di locazione, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con riferimento al range dei prezzi di locazione dell'Osservatorio Immobiliare italiano OMI (min 1 €/mq x mese; max 2 €/mq x mese) da cui risulta un prezzo di mercato di locazione pari a 1.100 €/mese (superficie netta 885 mq x coefficiente 1,60 €/mq x mese). La verifica risulta soddisfatta in quanto il prezzo di locazione

contrattuale risulta maggiore di un terzo del giusto prezzo: (€ 700 € > € 366,67 =€ 1.100/3).

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2012
- Scadenza contratto: 21/11/2022

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

L'immobile risulta occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e co.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Litorale Pontino cooperativa sociale - onlus##, per una durata di 10 anni a partire dalla data di sottoscrizione del 22/11/2012 al canone annuo di 8.400 € (700 € al mese) (Allegato). E' stata pertanto effettuata verifica del giusto prezzo di locazione ai sensi dell'art. 2923, 3°c. in relazione alle caratteristiche e stato dei beni dell'intero lotto cui fa riferimento il contratto di locazione, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con riferimento al range dei prezzi di locazione dell'Osservatorio Immobiliare italiano OMI (min 1 €/mq x mese; max 2 €/mq x mese) da cui risulta un prezzo di mercato di locazione pari a 1.100 €/mese (superficie netta 885 mq x coefficiente 1,60 €/mq x mese). La verifica risulta soddisfatta in quanto il prezzo di locazione contrattuale risulta maggiore di un terzo del giusto prezzo: (€ 700 € > € 366,67 =€ 1.100/3).

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2012
- Scadenza contratto: 21/11/2022

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

L'immobile risulta occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e co.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- onlus##, per una durata di 10 anni a partire dalla data di sottoscrizione del 22/11/2012 al canone annuo di 8.400 € (700 € al mese) (Allegato). E' stata pertanto effettuata verifica del giusto prezzo di locazione ai sensi dell'art. 2923, 3°c. in relazione alle caratteristiche e stato dei beni dell'intero lotto cui fa riferimento il contratto di locazione, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con riferimento al range dei prezzi di locazione dell'Osservatorio Immobiliare italiano OMI (min 1 €/mq x mese; max 2 €/mq x mese) da cui risulta un prezzo di mercato di locazione pari a 1.100 €/mese (superficie netta 885 mq x coefficiente 1,60 €/mq x mese). La verifica risulta soddisfatta in quanto il prezzo di locazione

contrattuale risulta maggiore di un terzo del giusto prezzo: ( $\text{€ } 700 \text{ €} > \text{€ } 366,67 = \text{€ } 1.100/3$ ).

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2012
- Scadenza contratto: 21/11/2022

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

L'immobile risulta precario, in scadente stato di conservazione e non accessibile.

L'intero lotto è occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e

co.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- onlus##, per una durata di 10 anni a partire

dalla data di sottoscrizione del 22/11/2012 al canone annuo di 8.400 € (700 € al mese) (Allegato).

E' stata pertanto effettuata verifica del giusto prezzo di locazione ai sensi dell'art. 2923, 3°c. in relazione alle caratteristiche e stato dei beni dell'intero lotto cui fa riferimento il contratto di locazione, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con riferimento al range dei prezzi di locazione dell'Osservatorio Immobiliare italiano OMI (min 1 €/mq x mese; max 2 €/mq x mese) da cui risulta un prezzo di mercato di locazione pari a 1.100 €/mese (superficie netta 885 mq x coefficiente 1,60 €/mq x mese). La verifica risulta soddisfatta in quanto il prezzo di locazione contrattuale risulta maggiore di un terzo del giusto prezzo: ( $\text{€ } 700 \text{ €} > \text{€ } 366,67 = \text{€ } 1.100/3$ ).

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno su cui successivamente è stato realizzato e insiste tuttora il bene (ex particella C.T. identificata al F.190 P.66, are 54.80, RDL 247.20, RAL 115.08) è pervenuto alla società titolare per atto di compravendita del 19/05/1981, Rep.n.60404, Racc.n. 12083, a rogito del notaio Raffaello Pisapia di Terracina, trascritto a Latina in data 22/05/1981, Reg.Part.n.6592, Reg.Gen.n.8026 (allegato).

Si precisa che in data 10/11/2004 è stato sottoscritto atto tra vivi di mutamento di denominazione o ragione sociale per notar Ranucci Raffaele trascritto in data 19/11/2014 Rep. 88060, Reg.Gen.34420,

Reg.Part.19193.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno su cui successivamente è stato realizzato e insiste tuttora il bene (ex particella C.T. identificata al F.190 P.66, are 54.80, RDL 247.20, RAL 115.08) è pervenuto alla società titolare per atto di compravendita del 19/05/1981, Rep.n.60404, Racc.n. 12083, a rogito del notaio Raffaello Pisapia di Terracina, trascritto a Latina in data 22/05/1981, Reg.Part.n.6592, Reg.Gen.n.8026 (allegato).

Si precisa che in data 10/11/2004 è stato sottoscritto atto tra vivi di mutamento di denominazione o ragione sociale per notar Ranucci Raffaele trascritto in data 19/11/2014 Rep. 88060, Reg.Gen.34420, Reg.Part.19193.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno su cui successivamente è stato realizzato e insiste tuttora il bene (ex particella C.T. identificata al F.190 P.66, are 54.80, RDL 247.20, RAL 115.08) è pervenuto alla società titolare per atto di compravendita del 19/05/1981, Rep.n.60404, Racc.n. 12083, a rogito del notaio Raffaello Pisapia di Terracina, trascritto a Latina in data 22/05/1981, Reg.Part.n.6592, Reg.Gen.n.8026 (allegato).

Si precisa che in data 10/11/2004 è stato sottoscritto atto tra vivi di mutamento di denominazione o ragione sociale per notar Ranucci Raffaele trascritto in data 19/11/2014 Rep. 88060, Reg.Gen.34420, Reg.Part.19193.

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno su cui successivamente è stato realizzato e insiste tuttora il bene (ex particella C.T. identificata al F.190 P.66, are 54.80, RDL 247.20, RAL 115.08) è pervenuto alla società titolare per atto di compravendita del 19/05/1981, Rep.n.60404, Racc.n. 12083, a rogito del notaio Raffaello Pisapia di Terracina, trascritto a Latina in data 22/05/1981, Reg.Part.n.6592, Reg.Gen.n.8026 (allegato). Si precisa che in data 10/11/2004 è stato sottoscritto atto tra vivi di mutamento di denominazione o ragione sociale per notar Ranucci Raffaele trascritto in data 19/11/2014 Rep. 88060, Reg.Gen.34420, Reg.Part.19193.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIGATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 28/03/2001  
Reg. gen. 6420 - Reg. part. 918  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
N° repertorio: 1313

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Latina il 28/03/2001  
Reg. gen. 6420 - Reg. part. 918  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1313



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1313
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1313
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Il bene ricade in zona E del PRG del Comune di Terracina (art. 8).

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade all'interno:

Tav. A: Sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate.

Tav. C: Beni del patrimonio culturale: sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano e beni lineari.

Tav. B: Aree urbanizzate.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Il bene ricade in zona E del PRG del Comune di Terracina (art. 8).

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade all'interno:

Tav. A: Sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate.

Tav. C: Beni del patrimonio culturale: sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano e beni lineari.

Tav. B: Aree urbanizzate.

### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Il bene ricade in zona E del PRG del Comune di Terracina (art. 8).

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade all'interno:

Tav. A: Sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate.

Tav. C: Beni del patrimonio culturale: sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano e beni lineari.

Tav. B: Aree urbanizzate.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

Il bene ricade in zona E del PRG del Comune di Terracina (art. 8).

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade all'interno:

Tav. A: Sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate.

Tav. C: Beni del patrimonio culturale: sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano e beni lineari.

Tav. B: Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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.

Il bene risulta autorizzato in virtù della Concessione Edilizia in sanatoria n. 2163 del 26.10.2000 rilasciata dal Comune di Terracina alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato).

In merito alla suddetta pratica di sanatoria sono stati altresì rintracciati nel fascicolo i seguenti documenti:

- Relazione descrittiva del 25.05.95
- Perizia stragiudiziale del 12.07.00 prot.840510/IV.
- Certificato di idoneità statica del 23.09.00.

Rispetto al progetto autorizzato si è riscontrato che la parete ad Est della zona uffici risulta spostata ed è ora allineata a quella del capannone (nel progetto a sanatoria era lievemente arretrata verso l'interno) e si è rilevata una diversa distribuzione di spazi interni, consistente nella creazione di due nuovi ambienti della superficie di circa 50 mq nello spazio asservito al capannone, nonché la demolizione di un tramezzo e la realizzazione di un altro. Nell'allegato "planimetria bene 1" sono stati rispettivamente rappresentati con i colori ciano, rosso e blu ed indicati in legenda.

Tali modifiche possono essere regolarizzate mediante cila tardiva. Gli oneri per la regolarizzazione edilizia e il relativo aggiornamento catastale comprese le spese tecniche sono stati detratti dal valore di stima del lotto.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene non necessita dell'attestato di prestazione energetica APE.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

La situazione urbanistica del bene non è lineare e ha pertanto richiesto approfondite ricerche presso gli uffici comunali.

Infatti in alcuni elaborati progettuali presenti agli atti del comune (progetto di sanatoria prot. 26183 del 25.05.95 e progetto di consolidamento prot. 4427/x del 05.12.2001) è rappresentato che il bene de quo sia stato realizzato in virtù della C.E. n. 44005 del 07/09/1990 ma tale titolo autorizzativo non è presente agli atti.

Il sottoscritto ha invitato gli uffici del Comune di Terracina ad una ricerca più approfondita dalla quale è risultato che non è presente l'atto e nemmeno una generica istanza relativa al numero di protocollo su indicato. Da ulteriori colloqui con i tecnici degli uffici è emerso che in quell'epoca storica il Comune di Terracina rilasciava delle autorizzazioni quinquennali provvisorie per manufatti della categoria produttiva.

Lo scrivente allora è riuscito ad acquisire il documento dal sig. ##omissis##. In pratica si tratta di una autorizzazione temporanea della durata quinquennale (Allegato).

In virtù di tutte queste informazioni allo stato lo scrivente ritiene che il manufatto non sia autorizzato e solo teoricamente rientrare nel condono di cui alla L.724/94 (realizzazione del manufatto abusivo

ultimata entro il 31.12.1993) ma non in quello precedente L.47/95 (realizzazione del manufatto abusivo ultimata entro il 01.10.1983).

Si fa presente altresì che nell'elaborato planimetrico catastale del 02/10/1985 il fabbricato de quo non viene rappresentato (è rappresentato in quello successivo del 02/01/2001).

In pratica però essendo la volumetria del manufatto pari a 1.370 mc circa e prevedendo il condono del '94 un limite volumetrico di 750 metri cubi, lo scrivente deve ritenere allo stato il bene non sanabile.

Tra l'altro lo scrivente, pur non avendo avuto la possibilità di visionare e analizzare tutti gli atti della procedura ricorda che, in applicazione all'ultimo comma dell'articolo 40 della L. 47/85, le ragioni del credito per cui si interviene o procede per l'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, devono portare data anteriore all'entrata in vigore della Legge sul condono.

Le spese per la demolizione sono stimate in circa 20.000 euro.

Questo CTU ha comunque ugualmente effettuato la stima del bene come se fosse regolare. Non essendoci ordini di demolizione in corso ed essendo la struttura accatastata ed in qualche modo sfruttabile ai fini economici (vedasi anche contratto di locazione in essere), può avere una certa appetibilità sul mercato e si ritiene pertanto di poter attribuire un valore residuo pari a circa il 25% di quello di stima se il bene fosse regolare.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene non necessita comunque dell'attestato di prestazione energetica APE.

### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

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

Il bene risulta autorizzato in virtù della Concessione Edilizia in sanatoria n. 2163 del 26.10.2000 rilasciata dal Comune di Terracina alla società ##### (Allegato).

In merito alla suddetta pratica di sanatoria sono stati altresì rintracciati nel fascicolo i seguenti documenti:

- Relazione descrittiva del 25.05.1995 (Allegato).
- Perizia stragiudiziale del 12.07.2000 prot.840510/IV (Allegato).
- Certificato di idoneità statica del 23.09.2000 (Allegato).
- Autorizzazione opere manutenzione prot. 1546 del 26.02.2002 (Allegato).

Lo stato di fatto, che corrisponde alla planimetria catastale, è difforme rispetto al progetto di cui alla autorizzazione edilizia in sanatoria, che consiste nella realizzazione di parte aggiuntiva a Nord Est di superficie pari a 15 mq circa (65 mc circa) (Allegato).

Allo stato attuale si ritiene di dover considerare tale difformità in ampliamento non sanabile in quanto non risultano riferimenti dell'epoca di realizzazione, non essendovi per altro traccia neanche nel progetto allegato alla autorizzazione del 26.02.2002.

Si fa presente altresì che nell'elaborato planimetrico catastale del 01/02/2001 l'ampliamento del fabbricato non viene rappresentato (è rappresentato in quello successivo del 23/07/2010).

Lo scrivente ritiene che il manufatto non sia autorizzato e solo in via puramente teoricamente rientrare nel condono di cui alla L.326/03 (realizzazione del manufatto abusivo ultimata entro il 31.03.2003).

Tra l'altro lo scrivente, pur non avendo avuto la possibilità di visionare e analizzare tutti gli atti della procedura ricorda che, in applicazione all'ultimo comma dell'articolo 40 della L. 47/85, le ragioni del

credito per cui si interviene o procede per l'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, devono portare data anteriore all'entrata in vigore della Legge sul condono.

Gli oneri per la demolizione, per il ripristino di una parete e il relativo aggiornamento catastale comprese le spese tecniche sono state detratte detratte dal valore di stima del lotto.

In ogni caso per completezza si ritiene dover rappresentare anche che gli oneri per una eventuale ipotetica sanatoria che sono stimati in circa € 6.000 comprensivi di spese tecniche.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene non necessita dell'attestato di prestazione energetica APE.



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

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

Il bene risulta privo di autorizzazione edilizia.

Nell'elaborato planimetrico catastale del 01/02/2010 e nel progetto allegato alla autorizzazione del 26.02.2002 il bene non viene rappresentato, ma la visura storica e la planimetria portano la data del 16/12/2002.

Lo scrivente ritiene che il manufatto non sia autorizzato e solo in via puramente teoricamente rientrare nel condono di cui alla L.326/03 (realizzazione del manufatto abusivo ultimata entro il 31.03.2003) in quanto, pur non avendo avuto la possibilità di visionare e analizzare tutti gli atti della procedura ricorda che, in applicazione all'ultimo comma dell'articolo 40 della L. 47/85, le ragioni del credito per cui si interviene o procede per l'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, devono portare data anteriore all'entrata in vigore della Legge sul condono.

In ogni caso il valore di mercato del bene, considerato anche lo stato precario di conservazione, è modestissimo e non copre gli oneri per una eventuale ipotetica sanatoria che sono stimati in circa € 8.500 comprensivi di spese tecniche.

Pertanto gli oneri per la demolizione sono stimati in circa € 1.500 e sono detratti dalla stima del lotto.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene non necessita comunque dell'attestato di prestazione energetica APE.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 2** - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 3** - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4** - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONFINI

I confini sono i seguenti:

Nord: strada Spindoli

Ovest: Part. 132

Sud: Part. 140

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,00 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2013 al 10/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 329, Sub. 20 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 296,96 Piano 2

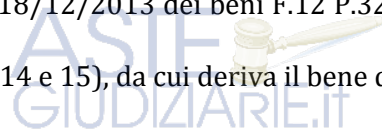
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile de quo deriva da fusione catastale prot.n.MC0109178 del 18/12/2013 dei beni F.12 P.329 sub.14 e sub.15.

I titolari attuali sono divenuti proprietari dei suddetti subalterni (sub. 14 e 15), da cui deriva il bene de quo, per successione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	329	20		A3	3	5 vani	99 mq	296,96 €	2		

### Corrispondenza catastale

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

Si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, la visura storica catastale (Allegato), la planimetria catastale (Allegato), l'elaborato planimetrico (Allegato), l'elenco subalterni (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).



## PRECISAZIONI

In data 17.10.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito. A seguito di accordi telefonici con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente prelevava le chiavi dell'appartamento presso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e procedeva all'accesso e ad effettuare le necessarie operazioni consistenti in misurazioni metriche e documentazione fotografica, prendendo nota dello stato dei luoghi. Al termine del sopralluogo le chiavi venivano poi riconsegnate all'attività commerciale di cui sopra.

Nella mattinata è stato effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiuminata richiedendo informazioni e copia della documentazione agli atti, ritirata poi nel pomeriggio.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.



## PARTI COMUNI

La scala interna che dal piano terra conduce al primo piano è da considerarsi parte comune.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle informazioni assunte dagli uffici comunali non sono presenti servitù o usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un appartamento residenziale, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, posto al primo secondo di un fabbricato edificato nei primi del '900, con copertura inclinata a due falde, composto da 4 appartamenti e a tre piani fuori terra.

il bene ha superficie utile pari a circa 80 mq, superficie lorda pari a circa 100 mq e risulta così composto: disimpegno, locale cucina, ripostiglio, zona soggiorno, due camere e un bagno. Non sono presenti balcone né ascensore.

Si accede all'appartamento da tramite portoncino di ingresso e scala comune fino al primo piano.

Circa le caratteristiche costruttive il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

- Altezza interna utile media: da 2,80 m.
- Pavimentazione interna: maioliche in cotto delle dim. cm. 34 x 34 nelle zona soggiorno e cucina e dim. cm. 30 x 15 nelle camere da letto.
- Pareti interne: intonacato e tinteggiato, rivestimento di maioliche nella zona della cucina e nel bagno.
- Porte interne: in legno tamburato.
- Infissi: in legno con singolo vetro, doppio vetro e intercapedine nelle camere, con persiane.
- Bagno: con vasca, sanitari in ceramica e lavabo. Pavimento con maioliche dim. 20x30 colore nero e Rivestimento alle pareti con maioliche dim. cm. 15 x 7,5 per h= 1,50 m colore verde chiaro.
- Impianti: è presente impianto idrico, sanitario, termico con caldaia a gas e termosifoni in alluminio, impianto elettrico sottotraccia (non a norma).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di accordi telefonici con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente prelevava le chiavi dell'appartamento presso l'attività commerciale concordata e procedeva ad effettuare la visita di sopralluogo.

L'immobile risultava arredato anche se al momento non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene ricade in "Area esistente" di PRG (art. 60 NTA) - zone omogenee B.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato risulta realizzato nei primi anni del '900.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fiuminata risulta che il fabbricato cui ricade l'appartamento de quo è stato oggetto di opere di consolidamento strutturale: riparazione danni, recupero e miglioramento sismico di cui all'art. 3 L.N. 61/98.

Si sono altresì rinvenuti i seguenti atti amministrativi di cui stata richiesta copia agli uffici comunali.

- Determinazione Comune di Fiuminata - Servizio Lavori pubblici e Urbanistica n. 30 del 29.01.07 - Approvazione della perizia di variante lavori di Art. 3 L.N. 61/98 - Riparazione e miglioramento sismico (Allegato).

- Certificato di ultimazione dei lavori Prot. 2729 del 16.05.07 (Allegato).

- Determinazione Comune di Fiuminata - Servizio Lavori pubblici e Urbanistica n. 273 del 30.10.07 - Approvazione dello stato finale e certificato di regolare esecuzione di recupero e miglioramento sismico (Allegato).

Lo stato dei luoghi attuale è conforme al progetto allegato agli atti.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In fase di redazione della presente perizia estimativa, lo scrivente esperto è in attesa di ricevere dalla proprietà copia del libretto della caldaia necessario per poter redigere l'attestato di prestazione energetica APE secondo le direttive della Regione Marche.

Nel momento della ricezione sarà cura dello scrivente produrre l'attestato energetico e depositarlo ad integrazione dell'elaborato peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- 

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- 

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

### CONFINI

---

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

I confini sono i seguenti:

Nord: strada provinciale 361

Ovest: part. 202

Est: part. 204



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

I confini sono i seguenti:

Nord: strada provinciale 361

Ovest: part. 458

Est: part. 472



**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una piccola particella di terreno agricolo censito al catasto terreni con qualità prato e superficie pari a 1,10 are (110 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, e trova accesso dalla strada provinciale 361.

Si presenta recintato per una superficie pari a 30 mq circa con prato incolto e due alberi, presumibilmente un noce e un mandorlo, mentre la restante parte, che si presenta aperta, è in pratica un fosso (galena) in pendenza che si protrae fino ad arrivare alla sponda di un corso d'acqua e pertanto risulta inutilizzato e inutilizzabile (vedi rappresentazione planimetrica e fotografica allegata) e in pratica di alcun valore ai fini della stima del valore di mercato.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di una piccola particella di terreno agricolo censito al catasto terreni con qualità prato e superficie pari a 0,80 are (80 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, e trova accesso dalla strada provinciale 361.

Si presenta recintato per una superficie pari a 20 mq circa con prato incolto e due alberi, presumibilmente un noce e un mandorlo, mentre la restante parte, che si presenta aperta, è in pratica un fosso (galena) in pendenza che si protrae fino ad arrivare alla sponda di un corso d'acqua e pertanto risulta inutilizzato e inutilizzabile (vedi rappresentazione planimetrica e fotografica allegata) e in pratica di alcun valore ai fini della stima del valore di mercato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1978 al 24/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 472 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,17
Dal 24/03/2007 al 10/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 472 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,17

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1978 al 24/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 472 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,17
Dal 24/03/2007 al 10/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 472 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,17

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	472				Prato	1	00.01.10 mq	0,2 €	0,17 €	

### Corrispondenza catastale

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

Si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, la visura storica catastale (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	472				Prato	1	00.00.80 mq	0,14 €	0,12 €	

Si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, la visura storica catastale (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

In data 17.10.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

In data 17.10.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno si presenta recintato per una superficie pari a 30 mq circa con prato incolto e due alberi, mentre la restante parte, che si presenta aperta, è in pratica un fosso (galena) in pendenza che si protrae fino ad arrivare alla sponda di un corso d'acqua e pertanto risulta inutilizzato e inutilizzabile.

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno si presenta recintato per una superficie pari a 20 mq circa con prato incolto e due alberi, mentre la restante parte, che si presenta aperta, è in pratica un fosso (galena) in pendenza che si protrae fino ad arrivare alla sponda di un corso d'acqua e pertanto risulta inutilizzato e inutilizzabile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1978 al 24/03/2007	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paloni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2007 al 10/10/2019	**** Omissis ****	Atto per causa morte - certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/07/2007	23/166	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mcerata	13/11/2007	18628	11264
<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:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1978 al 24/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paloni			
		<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>
Dal 24/03/2007 al 10/10/2019	**** Omissis ****	<b>Atto per causa morte - certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/07/2007	23/166	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Macerata	13/11/2007	18628	11264
		<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:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Il bene ricade in zona "Ambito definitivo di tutela integrale" (art. 29 di PRG).



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 - SPINDOLI, PIANO T**

---

Il bene ricade in zona "Ambito definitivo di tutela integrale" (art. 29 di PRG).



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T



### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/21)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/21)

Dall'atto pubblico compravendita del 17/09/2019 registrato a Macerata il 06/03/2019 al n.2132 serie 1T trascritto a Macerata in data 11/03/2019 al Reg.Gen 2978 e Reg.Part. 2241, per notar Maria Amelia Salvi notaio Macerata, si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato).

### CONFINI

I confini sono i seguenti:

Nord: distacco da Fiume Potenza

Est: distacco da Part. 149

Sud: distacco da Part. 149



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	285,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	3,90 m	T
corte	1500,00 mq	1500,00 mq	0,04	52,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>362,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>362,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2019 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 221, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 974,20 Piano T
Dal 22/02/2019 al 10/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 221, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 974,20 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile de quo censito al sub.5 deriva dalla soppressione degli originari sub. 2,3 e 4 - atto prot.n.MC0008563 del 21/02/2019 in atti dal 22/02/2019 con causale fusione-demolizione parziale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	221	5		D7				974,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, la visura storica catastale (Allegato), la planimetria catastale (Allegato), l'elaborato planimetrico (Allegato), l'elenco subalterni (Allegato) e l'estratto di mappa (Allegato).

## PRECISAZIONI

In data 17.10.2019 è stato eseguito sopralluogo in sito. A seguito di accordi telefonici con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente prelevava le chiavi dell'appartamento presso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e procedeva all'accesso e ad effettuare le necessarie operazioni consistenti in misurazioni metriche e documentazione fotografica, prendendo nota dello stato dei luoghi. Al termine del sopralluogo le chiavi venivano poi riconsegnate all'attività commerciale di cui sopra.

Nella mattinata è stato effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiuminata richiedendo informazioni e copia della documentazione agli atti, ritirata poi nel pomeriggio.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del bene è da considerarsi pessimo e necessita di lavori di ripristino della struttura.



## PARTI COMUNI

---

La scala interna che dal piano terra conduce al primo piano è da considerarsi parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle informazioni assunte dagli uffici comunali non sono presenti servitù o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di capannone ad uso magazzino, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di San Leonardo, ad un piano fuori terra e con copertura inclinata a due falde.

il bene ha superficie utile pari a circa 285 mq, superficie lorda pari a circa 310 mq e risulta composto da due ambienti comunicanti.

L'ingresso al fabbricato è consentito da due aperture sui lati corti e una sul lato corto della struttura. Sono presenti finestrate sui lati lunghi (una sul lato corto).

E' presente una corte pertinenziale della superficie di circa 1.500 mq

Circa le caratteristiche costruttive il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

- Struttura: in muratura, parte in blocchi di cemento, parte in blocchi di tufo. Solai di copertura in parte in latero-cemento (porzione di edificio in blocchi di cemento) e parte in legno e tavole (porzione di edificio in blocchi di tufo).
- Copertura: inclinata a due falde, con finitura a coppi.
- Altezza interna utile media: 4,65 m al centro e 3,30 m e 3,00 m ai due lati.
- Pavimentazione interna: in cemento.
- Pareti interne: blocchi di muratura a vista.
- Impianti: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di accordi telefonici con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente prelevava le chiavi dell'appartamento presso l'attività commerciale concordata e procedeva ad effettuare la visita di sopralluogo.

L'immobile risultava arredato anche se al momento non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene ricade in zona "EM - Agricolo montana" di PRG (art. 28 NTA).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il fabbricato risulta essere stata rilasciata dal Comune di Fiuminata Permesso di costruire in sanatoria n.16/2018 in data 29/11/2018 per lavori in in difformità dei titoli edilizi (Allegato). Le lavorazioni di cui alla sanatoria al momento del sopralluogo dovevano ancora iniziare e il termine ultimo per l'inizio è di un anno dalla data del rilascio.

Risultano altresì i seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n.62/1979 del 20.04.1979 e autorizzazione prot. 1225 del 06.11.1990
- CIL per Interventi di Edilizia Libera prot. 835 del 29.02.2016
- Autorizzazione paesistica in sanatoria n.11/2018.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene non necessita di Attestato di prestazione energetica APE.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un capannone con annesso locali uffici e servizi della superficie utile pari a 315 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene in parte abusivo, può essere regolarizzato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 219.800,00  
In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche costruttive, della ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare attuale con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari aventi pari destinazione, della vetustà, dello stato conservativo, manutentivo e del grado di finitura del bene, nonché dalla esperienza conoscitiva del sottoscritto CTU. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito [astegiustiziarie.it](http://astegiustiziarie.it).
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un capannone aperto su tre lati della superficie utile pari a 280 mq circa, con piazzale comune circostante attualmente di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 4, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.000,00  
In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche costruttive, della ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare attuale con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari aventi pari destinazione, della vetustà, dello stato conservativo, manutentivo e del grado di finitura del bene, nonché dalla esperienza conoscitiva del sottoscritto CTU. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito [astegiustiziarie.it](http://astegiustiziarie.it).
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un capannone della superficie utile pari a 90 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito a falegnameria/segheria a servizio di un'attività di rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è in parte abusivo,  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 7, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 40.000,00  
In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità,

si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche costruttive, della ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare attuale con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari aventi pari destinazione, della vetustà, dello stato conservativo, manutentivo e del grado di finitura del bene, nonché dalla esperienza conoscitiva del sottoscritto CTU. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito [astegiustiziarie.it](http://astegiustiziarie.it).

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un deposito di modeste dimensioni (superficie utile pari a mq 20 circa) realizzato in legno, in precario stato di conservazione, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene, di modestissimo valore, peraltro precario e in scadente stato di conservazione, non risulta autorizzato e pertanto l'onere per la demolizione verrà detratto dalla stima del valore di mercato del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T	628,00 mq	350,00 €/mq	€ 219.800,00	100,00%	€ 219.800,00
<b>Bene N° 2</b> - Capannone Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T	280,00 mq	350,00 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Capannone Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T	100,00 mq	400,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T	24,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 357.800,00

Valore di stima: € 357.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (1, 3 e 4)	11000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Bene 2)	73500,00	€

**Valore finale di stima: € 273.300,00**

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia e il relativo aggiornamento catastale sono stimati per il bene 1 in circa € 3.000 comprese le spese tecniche. Gli oneri per la demolizione, per il ripristino di una parete e il relativo aggiornamento catastale sono stimati per il bene 3 in circa € 6.500 comprese le spese tecniche. Gli oneri per la demolizione del bene 4 sono stimati in € 1.500 euro. Il tutto per un valore complessivo di deprezzamento pari a € 11.000.

Per quanto riguarda il bene 2 si attribuisce un valore ai fini della vendita pari deprezzato del 75% (e quindi con un deprezzamento complessivo pari a € 73.500) per un valore finale di mercato pari a € 98.000 - € 73.500= € 25.500 rimandando specificatamente per ogni ulteriore dettaglio al capitolo "Regolarità edilizia".

Detti valori sono sottratti dalla stima complessiva del lotto.

## LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2  
Trattasi di un appartamento residenziale, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, posto al primo secondo, con superficie utile pari a circa 80 mq, così composto: disimpegno, locale cucina, ripostiglio, zona soggiorno, due camere e un bagno. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 329, Sub. 20, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Valore di stima del bene: € 49.500,00  
In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetica-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche costruttive, della ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare attuale con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari aventi pari destinazione, della vetustà, dello stato conservativo, manutentivo e del grado di finitura del bene, nonché dalla esperienza conoscitiva del sottoscritto CTU. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito [astegiustiziarie.it](http://astegiustiziarie.it).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2	99,00 mq	500,00 €/mq	€ 49.500,00	100,00%	€ 49.500,00
Valore di stima:					€ 49.500,00

Valore di stima: € 49.500,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	14850,00	€

**Valore finale di stima: € 34.650,00**

Per la stima dell'immobile il sottoscritto ritiene doversi considerare un deprezzamento ritenuto congruo nella misura del 30%, pari a € 49.500 x 0,3= € 14.850, dovuto al danneggiamento a seguito di sisma sebbene poi ripristinato, alla mancanza di balconi e alla mancanza di ascensore essendo il bene posto al piano secondo dell'edificio.

Pertanto il valore di mercato finale del bene risulta pari a: € 49.500 x 0,7= € 34.650.

### LOTTO 3

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T  
 Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 1,10 are (110 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 7 con cui costituisce il Lotto 3. Si presenta recintato per una superficie pari a 30 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Prato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
 Valore di stima del bene: € 540,00
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T  
 Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 0,80 are (80 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 6 con cui costituisce il Lotto 3. Si presenta recintato per una superficie pari a 20 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Prato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
 Valore di stima del bene: € 360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T	30,00 mq	18,00 €/mq	€ 540,00	100,00%	€ 540,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T	20,00 mq	18,00 €/mq	€ 360,00	100,00%	€ 360,00
Valore di stima:					€ 900,00

Valore di stima: € 900,00

**Valore finale di stima: € 900,00**



## LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T  
Trattasi di un capannone, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di San Leonardo, con superficie utile pari a circa 285 mq, suddiviso in due ambienti e utilizzato come deposito. Nella frazione di San Leonardo non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 5 km dal Comune di Fiuminata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 221, Sub. 5, Categoria D7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/21)

Valore di stima del bene: € 70.687,50

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche costruttive, della ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare attuale con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari, nonché dalla esperienza conoscitiva del sottoscritto CTU. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito [astegiustiziarie.it](http://astegiustiziarie.it).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Capannone Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T	362,50 mq	195,00 €/mq	€ 70.687,50	100,00%	€ 70.687,50
				Valore di stima:	€ 70.687,50

Valore di stima: € 70.687,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35343,75	€

**Valore finale di stima: € 35.300,00**

Considerato il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, delle lavorazioni necessarie per il ripristino della struttura, che riducono altresì in maniera notevole l'appetibilità sul mercato, il sottoscritto ritiene doversi considerare un deprezzamento ritenuto congruo nella misura del 50%, pari a € 70.687,50 x 0,50 = € 35.343,75

Pertanto il valore di mercato finale del bene risulta pari a: € 70.687 - € 35.343,75 = € 35.343,75, approssimabile a € 35.300.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta intestatario per 1/15 anche di una nona particella di terreno di 10 mq di alcun valore sul mercato e che pertanto non è stata stimata.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 31/10/2019



Il C.T.U.  
Ing. De Simone Massimo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un capannone con annesso locali uffici e servizi della superficie utile pari a 315 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene in parte irregolare, può essere regolarizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un capannone aperto su tre lati della superficie utile pari a 280 mq circa, con piazzale comune circostante attualmente di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 4, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un capannone della superficie utile pari a 90 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito a falegnameria/segheria a servizio di un'attività di rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è in parte abusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 7, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T  
Trattasi di un deposito di modeste dimensioni (superficie utile pari a mq 20 circa) realizzato in legno, in precario stato di conservazione, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 273.300,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2  
Trattasi di un appartamento residenziale, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, posto al primo secondo, con superficie utile pari a circa 80 mq, così composto: disimpegno, locale cucina, ripostiglio, zona soggiorno, due camere e un bagno. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata. Il bene è privo di autorizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 329, Sub. 20, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

**Prezzo base d'asta: € 34.650,00**



### LOTTO 3

---

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T  
Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 1,10 are (110 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 7 con cui costituisce il Lotto 3. Si presenta recintato per una superficie pari a 30 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T  
Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 0,80 are (80 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 6 con cui costituisce il Lotto 3. Si presenta recintato per una superficie pari a 20 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

**Prezzo base d'asta: € 900,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T  
Trattasi di un capannone, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di San Leonardo, con superficie utile pari a circa 285 mq, suddiviso in due ambienti e utilizzato come deposito. Nella frazione di San Leonardo non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 5 km dal Comune di Fiuminata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 221, Sub. 5, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/21)

**Prezzo base d'asta: € 35.300,00.**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 86/2017 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.300,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	628,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un capannone con annesso locali uffici e servizi della superficie utile pari a 315 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene in parte irregolare, può essere regolarizzato.		
<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		

<b>Bene N° 2 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 4, Categoria D8	<b>Superficie</b>	280,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un capannone aperto su tre lati della superficie utile pari a 315 mq circa, con piazzale comune circostante attualmente di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito ad attività di stoccaggio e rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia.		
<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		

<b>Bene N° 3 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 7, Categoria C2	<b>Superficie</b>	100,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un capannone della superficie utile pari a 90 mq circa, con piazzale comune circostante di area pari a 4.200 mq circa, attualmente adibito a falegnameria/segheria a servizio di un'attività di rivendita legname, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è in parte abusivo,		
<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		

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - via Mediana Vecchia km 27.700, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 190, Part. 66, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta precario ed in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un deposito di modeste dimensioni (superficie utile pari a mq 20 circa) realizzato in legno, in precario stato di conservazione, ubicato nel Comune di Terracina (LT) e con ingresso carrabile dalla Via Mediana Vecchia. Il bene è privo di autorizzazione edilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.650,00

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuminata (MC) - Frazione Spindoli, 99, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 329, Sub. 20, Categoria A3	<b>Superficie</b>	99,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene complessivamente si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento residenziale, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, posto al primo secondo, con superficie utile pari a circa 80 mq, così composto: disimpegno, locale cucina, ripostiglio, zona soggiorno, due camere e un bagno. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
---	----

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 900,00



Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 1,10 are (110 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 7 con cui costituisce il Lotto 3. Si presenta recintato per una superficie pari a 30 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

Bene N° 7 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuminata (MC) - Strada Provinciale 361 - Spindoli, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo di superficie pari a 0,80 are (80 mq) ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di Spindoli, trova accesso dalla strada provinciale 361 ed è adiacente al Bene 6 con cui costituisce il Lotto 3. Si presenta recintato per una superficie pari a 20 mq circa mentre il resto del terreno risulta inutilizzato e inutilizzabile. Nella frazione di Spindoli non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 4 km dal Comune di Fiuminata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.300,00

Bene N° 8 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuminata (MC) - Frazione San Leonardo, snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/21
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 221, Sub. 5, Categoria D7	<b>Superficie</b>	362,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è da considerarsi pessimo e necessita di lavori di ripristino della struttura.		

<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un capannone, ubicato nel Comune di Fiuminata (MC), nella frazione di San Leonardo, con superficie utile pari a circa 285 mq, suddiviso in due ambienti e utilizzato come deposito. Nella frazione di San Leonardo non sono presenti servizi essenziali ad eccezione di un bar e dista circa 5 km dal Comune di Fiuminata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T

---

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
N° repertorio: 1313
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T

---

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1313
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1313
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013



Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320

Importo: € 100.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 03/11/2015  
Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA KM 27.700, PIANO T**

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Latina il 21/12/2012  
Reg. gen. 27580 - Reg. part. 2987  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ranucci Raffaele  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 99529  
N° raccolta: 30012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3163 - Reg. part. 319  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1313
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/02/2013  
Reg. gen. 3164 - Reg. part. 320  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 07/10/2014  
Reg. gen. 21957 - Reg. part. 2485  
Importo: € 100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 03/11/2015



Reg. gen. 21980 - Reg. part. 16073  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A FIUMINATA (MC) - FRAZIONE SPINDOLI, 99,  
PIANO 2

---

**Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6** - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 -  
SPINDOLI, PIANO T

---

**Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7** - TERRENO UBICATO A FIUMINATA (MC) - STRADA PROVINCIALE 361 -  
SPINDOLI, PIANO T

---

**Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8** - CAPANNONE UBICATO A FIUMINATA (MC) - FRAZIONE SAN LEONARDO, SNC,  
PIANO T

---

**Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 28/03/2019  
Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2929  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





TRIBUNALE DI LATINA  
Verbale di spello  
E. Fall. 86/17

- Il sottoscritto ing. Massimo de Simone,  
in data 03/09/19 alle ore 9.00, in qualità  
di Esperto Stimatore nel Fallimento in  
oggetto, presso il luogo oggetto del procedi-  
mento sit. nel Comune di Terracina,  
Via Mediana Vecchia 27-700 Km,  
(città SR 148 Km 101.600) riunisce  
il sig. [REDACTED], presidente delle  
[REDACTED], locazione degli  
membri e disponibile a far visita a ben.  
Il sottoscritto procedere alle operazioni pubbliche  
di misura e rilievo, effettuando documenti  
fotografici.

Alle ore 10.00 si termina le operazioni.  
Fatto e sottoscritto.

Terracina  
03/09/19

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Codice Ufficio:** TJK  
**Data di registrazione:** 18/12/2012  
**Serie:** 1T  
**Numero:** 14880  
**Sottonumero:** 0

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

EX ART. 27 DELLA LEGGE 392/1978

con la presente scrittura privata, redatta in un unico originale, con sottoscrizioni da autenticarsi ai sensi di legge, tra i sottoscritti:

QUALE PARTE LOCATRICE

██████████ codice fiscale ██████████ domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di svolgere la professione di imprenditore,

e di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualita' socio accomandatario e legale rappresentante della societa' "██████████", con sede in

██████████, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Latina ██████████, iscritta al numero REA: ██████████, con i poteri alla stipula del presente atto in forza dei vigenti patti sociali;

QUALE PARTE CONDUTTRICE

██████████ fiscale ██████████, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, il quale dichiara di svolgere la professione di imprenditore,

e di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della societa' "██████████" con sede in

██████████ numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Latina e codice fiscale ██████████ iscritta al REA al n. ██████████, con i poteri alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale.

PREMESSO

che la societa' "██████████" e' proprietaria delle seguenti unita' immobiliari site nel Comune di Terracina in via Mediana e precisamente:

- locale deposito della superficie catastale di mq. 338 (trecentotrentotto) posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190 particella 66, zona cens. 1, catg. C/2, classe 1, mq. 338, rendita Euro 890,27;
- unita' immobiliare ad uso commerciale al piano terra censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190, particella 66, sub. 4, categ. D/8, rendita Euro 1.146,53;

- locale deposito della superficie catastale di metri quadrati diciannove, posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190 particella 66 sub.6 catg. C/2, classe 2, mq 19, rendita Euro 58,88;
- locale deposito della superficie di metri quadrati centouno, posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190 particella 66 sub.7 catg. C/2, classe 1, mq 101, rendita Euro 266,03.

- che la societa' " [REDACTED] C." come rappresentata, e la societa' " [REDACTED] [REDACTED], come rappresentata, intendono stipulare un contratto di locazione, avente ad oggetto le suddesritte unita' immobiliari.

E QUANTO SOPRA PREMESSO

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 -CONSENSO

La societa' " [REDACTED], come in epigrafe rappresentata, concede in locazione alla societa' " [REDACTED] che, come in epigrafe rappresentata, accetta, le seguenti unita' immobiliari site nel Comune di Terracina in via Mediana e precisamente:

- locale deposito della superficie catastale di mq. 338 (trecentotrentotto) posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190 particella 66, zona cens. 1, catg. C/2, classe 1, mq. 338, rendita Euro 890,27;
- unita' immobiliare ad uso commerciale al piano terra censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190, particella 66, sub. 4, categ. D/8, rendita Euro 1.146,53;
- locale deposito della superficie catastale di metri quadrati diciannove, posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190 particella 66 sub.6 catg. C/2, classe 2, mq 19, rendita Euro 58,88;
- locale deposito della superficie di metri quadrati centouno, posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 190 particella 66 sub.7 catg. C/2, classe 1, mq 101, rendita Euro 266,03.

Il tutto confinante a corpo con Via Mediana, particelle 444, 49 e 412, salvo altri.

ART. 2 -DURATA

La durata della presente locazione e' stabilita in anni dieci a decorrere dalla data odierna. Le parti consentono quindi alla trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio

-Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicita' Immobiliare.

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intendera' rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessita' di alcuna comunicazione, salva la facolta' del locatore di intimare disdetta

nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 392/1978 da effettuarsi dodici mesi prima della scadenza.

#### ART. 3 - CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione e' stabilito in euro 8.400 (ottomilaquattrocento), comprensive di IVA, come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 700 (settecento) comprensive di IVA ciascuna. Nella determinazione dell'importo del canone, le parti hanno tenuto conto delle non buone condizioni in cui versa l'immobile e dell'entita' delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, che il conduttore si impegna ad eseguire, cosi' come risultanti dalla perizia tecnica redatta dall'Ing. Arianna Secci, che si allega al presente contratto sotto la lettera "A" e si considera parte integrante.

Tali canoni in caso di esercizio dell'opzione d'acquisto come specificato dall'art. 4 saranno scomputati dal prezzo finale.

Il pagamento dovra' essere effettuato al domicilio del locatore, come sopra indicato, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla parte locatrice.

Il locatore ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il conduttore avra' diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.

La parte locatrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora il pagamento della prima rata mensile, della quale rilascia quietanza.

#### ART.4 OPZIONE D'ACQUISTO

La parte locatrice dichiara che gli immobili in oggetto sono gravati da ipoteca volontaria iscritta a Latina il 28 marzo 2001 al n. 918 di formalita' a favore della Banca Mediocredito Toscano S.p.A., in forza di atto di mutuo a rogito del notaio Bernardo Schiano di Terracina del 27 marzo 2001 rep. 40755/5251 per l'importo residuo di euro 46.779,97 (quarantaseimila settecentosettantanove virgola novantasette).

La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza di quanto sopra, pertanto le parti convengono che il conduttore potra' esercitare un'opzione d'acquisto. In tale caso tutti i canoni di locazione corrisposti fino all'effettivo momento dell'acquisto saranno scomputati da tale importo; tale opzione sara' esercitabile in qualunque momento, anche prima della scadenza, mediante raccomandata A/R da recapitarsi trenta giorni prima della data fissata per la vendita.

#### ART. 5 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico della parte conduttrice le spese, ivi compresi i premi di assicurazione degli immobili, le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento, le spese di revisione dell'impianto antincendio.

#### ART. 6 - CONSEGNA

La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora in consegna le unita' immobiliari locate, di averle riscontrate in

stato locativo idoneo all'uso, pertanto accetta gli immobili, considerando la necessita' di opere di ristrutturazione, che il locatore autorizza sin da ora.

#### ART. 7 - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE

La parte locatrice e' obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 del codice civile, a mantenere quanto locato in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Si da' atto che gli immobili concessi in locazione necessitano di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, ben conosciuti dal conduttore il quale esonera il locatore dall'obbligo di eseguire detti interventi.

La parte locatrice non potra' compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art 1584 del codice civile.

La parte locatrice e' tenuta a garantire il conduttore da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il conduttore ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non e' tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali il conduttore potra' agire in nome proprio contro i relativi autori.

#### ART. 8 - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Il conduttore ha l'obbligo di custodire le unita' immobiliari locate con la diligenza del buon padre di famiglia; ha l'obbligo di eseguire le operazioni di manutenzione ordinaria, nonche' la facolta' di eseguire le opere di manutenzione straordinaria secondo le necessita' che si presenteranno nel corso del contratto.

Il conduttore ha la facolta', e non l'obbligo, di utilizzare gli immobili locati, salvo in ogni caso l'obbligo di custodia di cui sopra.

Al conduttore e' concesso effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata. Si conviene peraltro che il conduttore, in considerazione delle esigenze dell'attivita' dallo stesso esercitata, potra' effettuare nei locali in oggetto le opere murarie e di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dei locali stessi. Relativamente a tali lavori, la parte locatrice si impegna a sottoscrivere ogni istanza e documento necessario per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

#### ART. 9 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del conduttore, lo stesso costituirà in deposito cauzionale a favore della parte locatrice, ai sensi dell'art. 11 della legge 392/1978, la somma di euro 700 (settecento), pari a una mensilita' del canone, entro 15 (quindici) giorni da oggi. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dal locatore, con rinuncia ad ogni ulteriore garanzia di cui all'art. 1608 del codice civile.

Detta somma potra' essere impiegata dalla parte locatrice a suo piacimento, con il solo obbligo di corrispondere sulla stessa, al termine di ogni anno, una somma pari all'interesse legale maturato nel medesimo periodo.

L'importo del deposito cauzionale, con i relativi interessi, dovra' essere restituito entro trenta giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico del conduttore, ivi compresi il pagamento degli oneri condominiali e la rimessione in pristino dell'unita' immobiliare locata ove necessaria.

In nessun caso la parte conduttrice potra' esimersi dal pagamento delle ultime rate del canone mediante imputazione delle stesse al deposito cauzionale. La parte locatrice potra', invece, compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con il credito per gli eventuali canoni non pagati, e relativi accessori.

#### ART. 10 - VICENDE DEL RAPPORTO

In caso di morte del conduttore, gli succederanno nel contratto coloro che per successione o per precedente rapporto risultante da atto avente data certa anteriore all'apertura della successione avranno diritto a continuarne l'attivita'.

Le obbligazioni scaturenti dal presente contratto sono, ad ogni effetto di legge, indivisibili: conseguentemente, se al locatore subentrino piu' eredi, ciascuno di essi continuera' ad essere tenuto all'intera prestazione di far godere ed avra' diritto all'intero corrispettivo; se al conduttore subentrino piu' eredi, ciascuno di essi avra' diritto all'intera prestazione e sara' obbligato al pagamento dell'intero corrispettivo. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 della legge 392/1978. Ogni modifica del presente contratto dovra' essere pattuita per iscritto.

#### ART. 11 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il conduttore potra' sublocare le unita' immobiliari in oggetto o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e trasmettendogli unitamente a detta comunicazione una copia del contratto di sublocazione. Il locatore potra' opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

In caso di cessione del contratto di locazione, il locatore, se non ha liberato il cedente, potra' agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

La disciplina di cui sopra trova applicazione anche nell'ipotesi di cessione od affitto di azienda o di un ramo di azienda; quando il ramo di azienda occupi solo una parte dell'immobile locato, sara' possibile una cessione o sublocazione parziale.

#### ART. 12 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Il conduttore ha diritto di recedere, senza necessita' di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso

almeno sei mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del sesto mese successivo al preavviso stesso.

Il conduttore dichiara che gli immobili in oggetto verranno utilizzati per l'esercizio di attivita' che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; pertanto, in caso di cessazione del rapporto di locazione, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, o disdetta o recesso del conduttore, o ad una procedura concorsuale, il conduttore avra' diritto ad una indennita' pari a diciotto mensilita' dell'ultimo canone corrisposto, secondo le disposizioni dell'art. 34 della legge 392/1978. Detta indennita' dovra' essere corrisposta al conduttore prima del rilascio degli immobili.

Il conduttore ha diritto di ritenzione gli immobili locati fino al pagamento dell'indennita' di cui sopra: egli potra' pertanto ritenere gli immobili senza pagare alcun canone fino alla data di tale pagamento. Il conduttore non potra', tuttavia, continuare a godere degli immobili dopo la scadenza del contratto, nonostante il suddetto diritto di ritenzione: in caso contrario, sara' dovuto per l'ulteriore periodo di godimento il canone contrattuale secondo le regole come sopra pattuite, maggiorato di una percentuale del 10% (dieci per cento).

#### ART. 13 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto della presente locazione.

#### ART. 14 - SPESE

Le spese del presente contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti, in quote uguali. Le parti scelgono di versare l'imposta dovuta per la registrazione del presente atto anno per anno.

#### ART. 15 -RINVIO

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392, nonche', in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (arti. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

Latina, Piazza del Mercato n. 11, ventidue novembre duemiladodici.

Repertorio n.21344 Raccolta n.11274

#### AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto dottor ENZO BECCHETTI, Notaio in Latina, con studio ivi in Piazza del Mercato n. 11, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina, che i signori:

codice fiscale [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di svolgere la

professione di

e di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualita' socio accomandatario e legale rappresentante della societa' " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Latina [REDACTED], iscritta al numero REA: [REDACTED] con i poteri alla stipula del presente atto in forza dei vigenti patti sociali;

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, il quale dichiara di svolgere la professione di

e di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della societa' " [REDACTED] " con sede in [REDACTED], numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Latina e codice fiscale [REDACTED], iscritta al REA al n. [REDACTED] con i poteri alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale.

della cui identita' io Notaio sono certo, previa lettura da me fattane, hanno apposto la propria firma in mia presenza all'atto che precede, alle ore 19:00

Latina, Piazza del Mercato n. 11, ventidue novembre duemiladodici.

Firmato:

Enzo Becchetti Notaio sigillo

CHIUDI

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it