

---

TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pedace Susanna, nell'Esecuzione Immobiliare 523/2013 del R.G.E.  
RIUNITA alla E.I. 437/2017 ed alla E.I. 181/2018

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 523/2013 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 363.087,53</b> .....	27

---

## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2015, il sottoscritto Ing. Pedace Susanna, con studio in Via V. Monti, 42 - 04100 - Latina (LT), email susanna.pedace@gmail.com, PEC susanna.pedace@ingpec.eu, Tel. 0773 665877, Fax 0773 665877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con riferimento alla disposizione del G.E. del 17/01/2024 si procede all'aggiornamento della valutazione di cui alla perizia redatta dal sottoscritto esperto riferita ai parametri del 2015.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie 31

---

## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto di perizia sono individuati nel territorio del Comune di PRIVERNO (LT), località Pruneto, Via Madonna delle Grazie, 31 (traversa privata); trattasi di un complesso immobiliare a destinazione industriale - artigianale costituito da un edificio composto da più corpi di fabbrica realizzati strutturalmente in adiacenza e in tempi successivi e da un modesto manufatto, uso deposito, edificato in modo strutturalmente separato. L'intero complesso immobiliare è dotato di corte di pertinenza.

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

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del concedente 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del concedente 1/1)

## CONFINI

Il complesso aziendale, come sopra descritto, è isolato ed è confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ceduta con ATTO GIUDIZIARIO del 09/11/2006 (frazionamento del 03.03.2005) (foglio 28 part 57 sub 3) strutturalmente adiacente al bene oggetto di perizia, confina inoltre con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con strada privata, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone f.28 p.57 sub 2 superficie coperta	1011,00 mq	1011,00 mq	1	1011,00 mq	0,00 m	terra
Sup. Scoperte f. 28 part 57 sub 2	3281,00 mq	3281,00 mq	0,10	328,10 mq	0,00 m	
Deposito f.28 p.100 sub 2	68,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	terra
Spazio scoperto annesso f.28 p.100 sub 2	1712,00 mq	1712,00 mq	0,10	171,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1578,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1578,30 mq</b>		

Dalle visure storiche delle attuali particelle catastali si rileva che:

- la particella indicata come mappale 57 di mq. 4.560,00 - caratterizzata al momento da un sub 2 e un sub 3 - proviene dalla fusione di un originario mappale 57 di mq. 2.740 e di un mappale 241 di mq 1.820,00 ( 2740 mq + 1820 mq = 4560 mq)
- la particella 100 - caratterizzata al momento da un sub 2 - deriva dalla fusione di un originario mappale 100 di mq. 1.750,00 e di un mappale 99b di mq. 30 ( 1.750,00 + 30,00 = 1.780,00).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1986 al 20/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17 50
Dal 24/02/1986 al 20/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 27 40
Dal 20/10/1989 al 03/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 100 e 57, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 3.027,10 Piano terra
Dal 16/04/2009 al 25/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 57 e 100, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.730,00 Piano terra

Situazione relativa al 30/12/1988 rilevata dal C.T.

Variazione d'ufficio ( CLASSAMENTO) da terreno a urbano Foglio 28 part. 57 SUB 1 e Foglio 28 part. 100 SUB 1 CATEGORIA D/8 RENDITA Euro 11.296,11 Lire 21.872.320 VARIAZIONE DEL 30/12/1988 N° 6723.1/1988,

Situazione relativa al 20/10/1989 rilevata dal C.T.

I manufatti subastati risultavano censiti Foglio 28 part. 57 SUB 1 e Foglio 28 part. 100 SUB 1 - con atto del 20/10/1989 - atto di compravendita a rogito del Notaio Conso con sede in Latina al n. Rep. 203 Voltura n. 8301/S .1/1989 acquisisce soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* S.R.L. con sede in Frosinone.

dall'Impianto Meccanografico risultano ancora

- Canonicato di San Matteo
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Veroli il 27/03/1915
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Veroli il 05/02/1925
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Situazione al 27/06/1991 rilevata dal c.t.

Variazione d'ufficio n.7.1/1988 in atti 27.06.1991 tipo mappale 1001/88

Unificazione (part. 57 f. 28 di superficie 2.740,00 mq. e part. 421 f.29 di superficie mq. 1.820,00) da cui deriva: Foglio 28 part. 57 ENTE URBANO – SUPERFICIE mq. 4.560,00

Unificazione ( particella 100 f. 28 di superficie 1750,00 e part. 99b f. 28 di superficie mq. 30) da cui deriva Foglio 28 part. 100 ENTE URBANO – SUPERFICIE mq. 1.780,00

Nella variazione sono stati soppressi foglio 29 part 421

Situazione al 29/12/2005 rilevata dal C.T.

(VARIAZIONE DI CLASSAMENTO) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2005 n.17963.1/2005 (prot. LT 0228376) DOCFA (soppressa part. 57 sub 1 Foglio n° 28 diviene part. 57 SUB 2 e sub 3 - soppressa particella 100 sub 1 Foglio n° 28 e diviene part. 100 SUB 2 ) CATEGORIA D/8 RENDITA Euro 2.730,00

le situazioni sopra riportate fanno fedele riferimento alle visure catastali storiche effettuate che si allegano alla presente perizia

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	57	2		D8				2730 €	terra	graffato
	28	100	2		D8						

Visti i successivi pignoramenti che escludono la ex particella 421 f.29 attualmente accorpata alla 57 sub 2 f.28 possono rendersi necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, elemento utile all'emissione del decreto di trasferimento.

**PRECISAZIONI**

Il lotto individuato al foglio 28 dai mappali 57 sub 2 e 100 sub 2 in ragione dell'atto a Rogito del Notaio Lucio Nastri rep. N° 6595 del 16.04.2009 è da intendersi ancora afferente alla proprietà della ditta \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* s.r.l. in liquidazione.

Si puntualizza tale aspetto giacché la succitata ditta con tale atto ha venduto ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unicamente i diritti di colonia perpetua o di enfiteuta.

Ciò precisato, a seguito dell'approfondimento richiesto, è opportuno attenzionare alcune criticità presenti nel succitato atto che di seguito si evidenziano.

Posto che il contratto di enfiteusi è un documento che stabilisce un accordo tra due parti e che per essere valido e completo, deve includere una serie di informazioni essenziali che, oltre alla Intestazione e Identificazione delle Parti (ovvero chi sono il concedente e l'enfiteuta, con i loro dati completi nome, cognome, data di nascita, residenza, codice fiscale e, se applicabile, dati della società) alla esaustiva descrizione del Fondo su cui si costituisce l'enfiteusi (la sua ubicazione precisa, estensione, confini, e ogni altra informazione rilevante che possa identificarlo univocamente) la Durata dell'Enfiteusi (se è perpetua o temporanea e, in quest'ultimo caso, indicare la durata esatta) deve anche necessariamente e chiaramente riportare il:

1.Canone:

ovvero definire l'ammontare del canone annuo che l'enfiteuta si impegna a pagare, specificando anche la data o il periodo dell'anno in cui tale pagamento deve essere effettuato. Includere anche l'obbligo dell'enfiteuta di pagare le imposte e i pesi gravanti sul fondo

2.Miglioramenti:

Elencare gli eventuali miglioramenti che l'enfiteuta si impegna a realizzare sul fondo, specificando la natura e le caratteristiche di tali interventi.

3.Affrancazione:

Indicare le condizioni e l'ammontare necessario per l'affrancazione, ovvero il pagamento che l'enfiteuta potrà effettuare per estinguere l'enfiteusi e acquisire la piena proprietà del fondo.

Nell'atto in oggetto, questi ultimi tre elementi non si rinvencono con chiarezza ed in particolare:

relativamente al pagamento, viene riportato un "prezzo di vendita" che parrebbe onnicomprensivo e non rispondente ad un canone, termine che reca in sé il concetto di corresponsione periodica (periodicità non definita in alcun punto dell'atto) per l'utilizzo di un bene o di un servizio, e che nello specifico di enfiteusi può

essere sia una somma di denaro oppure una quantità fissa di prodotti naturali. È importante sottolineare che l'obbligo di pagare il canone persiste anche se il fondo diventa sterile o se i frutti vanno persi o distrutti. Altresì la somma indicata non può essere interpretata quale corrispettivo dell'affrancazione giacché la stessa ancorché determinata è stata versata in anticipo.

Non sono inoltre indicati gli eventuali miglioramenti da effettuarsi sui beni.

Ciò evidenziato si ritiene pertanto che l'atto in oggetto con le sue indeterminanze e con la contemporanea presenza di altra Enfiteusi già presente su una porzione di lotto a favore di altro concedente hanno generato nel tempo una certa confusione dal che sono scaturiti tre distinti atti di pignoramento.

Si ribadisce che a giudizio del sottoscritto CTU, in ragione dei diversi richiamati atti notarili attentamente esaminati e specificatamente quello a Rogito del Notaio Lucio Nastri rep. N° 6595 del 16.04.2009, la reale proprietà del bene sia in capo alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l.

## PATTI

---

Agli atti risulta che quota parte dei beni sono gravati da diritto di livello con data antecedente alla trascrizione del pignoramento e più precisamente la EX PART.421 FOGLIO 29 ancora INTESTATA AD ISTITUTO DIOCESANO PER SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI LATINA successivamente esclusa dal pignoramento 437/2017 e 181/2018 ma considerata ai fini dell'enfiteusi nel pignoramento 523/2013 AD \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

I sopralluoghi condotti presso la struttura edilizia principale con i vari corpi di fabbrica che la compongono, hanno permesso di verificare nel complesso un buono stato di conservazione generale; al momento tutti gli ambienti appaiono praticamente vuoti e non utilizzati; lo stato di conservazione sia esterno che interno è sufficientemente documentato dall'allegato rilievo fotografico.

Il locale deposito (p.la 100 sub 2) anch'esso ubicato in Via Madonna delle Grazie n°31 piano terra, presenta, come detto, una superficie totale pari a mq 67,50 con un'altezza interna netta h = 3,00 m circa; anch'esso è realizzato in muratura portante e presenta una copertura piana; il manufatto è intonacato sia internamente che esternamente e si presenta in uno stato di conservazione mediocre. Anche in questo caso le caratteristiche interne ed esterne sono rappresentate dal servizio fotografico allegato alla presente relazione di Perizia.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 il capannone risulta inutilizzato e nulla è mutato rispetto allo stato definito nella precedente perizia.

## PARTI COMUNI

---

A servizio del complesso immobiliare si rileva una corte pertinenziale ricadente nella particella 57 sub 2 di mq 3.281,00 circa e corte pertinenziale ricadente nella particella 100 sub 2 di mq. 1.712,00.

Adiacente al capannone vi è l'abitazione non citata in nessuno dei pignoramenti in oggetto, ceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con ATTO GIUDIZIARIO del 09/11/2006 (foglio 28 part 57 sub3 frazionamento del 03.03.2005 ), ad essa si accede da corte pertinenziale ricadente nella particella 57 sub 2 foglio 28 come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

- Agli atti risulta che quota parte dei beni sono gravati da diritto di livello con data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

- Quota parte dei beni sono oggetto di diritto reale di godimento su fondo altrui – enfiteusi;

- Si allega Attestazione liquidazione Uso Civico per terreno distinto in catasto al Foglio 28 Part. n. 57 e 100, dalla quale si evidenzia che sul terreno privato ubicato nel Comune di PRIVERNO distinto in catasto al Foglio 28 – particelle n. 57 e 100 risulta avvenuta la liquidazione dell'uso civico.

- Sui beni pignorati è stato istituito il vincolo PAI : Aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) aggiornato con Decreti del Segretario Generale n° 1/2012, n° 2/2012, n° 3/2012, n° 4/2012, n° 5/2012, n° 6/2012.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare con originaria destinazione d'uso opificio per trasformazione di prodotti agricoli è sviluppato su di un unico livello a piano terra con un'altezza media interna pari a mt. 3,30 circa; internamente è articolato in più ambienti.

Nello specifico della distribuzione e destinazione degli ambienti si è rilevato :

a) una parte centrale con destinazione funzioni di ingresso e disimpegno per accesso ai vari ambienti interni al complesso;

b) una zona uffici direzione - vendita;

c) una zona laterale destra destinata ad attività di opificio, a sua volta suddivisa con tramezzature in quattro ambienti di superficie equivalente che si affacciano su di un corridoio che li raccorda tra loro e con l'ambiente di ingresso e la zona uffici;

d) una zona laterale opposta, lato sinistro, con destinazione deposito e presenza di locali servizi.

A servizio del complesso immobiliare si rileva una corte pertinenziale di mq 5.013,00 circa.

Il complesso immobiliare è realizzato con murature portanti in blocchetti; l'edificio principale è completamente intonacato sia la parte interna che esterna; l'areazione e l'illuminazione naturale è garantita da finestrate a nastro con infissi metallici di tipologia a vasistas utilizzata per le strutture artigianali nel corso degli anni '90.

La copertura di gran parte dell'edificio principale è realizzata con falde inclinate e articolate secondo l'andamento degli ambienti sottostanti; le coperture poggiano su un supporti metallici e sono realizzate con pannelli di materiali prefabbricati.

IMPIANTI L'illuminazione artificiale è garantita da lampade allacciate all'impianto elettrico; la distribuzione della parte impiantistica elettrica è canalizzata esternamente alle pareti e collegata ai relativi quadri, interruttori e canalizzazioni, come rilevato nel corso del sopralluogo.

I pavimenti, nelle aree di ex stoccaggio e lavorazioni sono in gran parte in battuto di cemento industriale di buona fattura, alcuni ambienti sono pavimentati in maiolicato e le pareti sino ad un'altezza di circa mt. 2,00 dal piano di calpestio ( rif. allegato fotografico).

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale l'immobile non risulta occupato come si evince dall'allegato fotografico.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1982	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		QUATTROCIOCCHI Sede CISTERNA DI LATINA (LT)	24/02/1982	2423	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR LATINA	19/03/1982	4413	3497
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	LATINA	16/03/1982	1717		
Dal 20/10/1989	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MICHELE CONSO	20/10/1989	203	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR LATINA	27/10/1989	19702	13908
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	LATINA	02/11/1989	4752		
Dal 16/04/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NASTRI LUCIO	16/04/2009	6595	3535
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR LATINA	29/04/2009	12202	7686
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

		LATINA	28/04/2009	5642	
--	--	--------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### CRONISTORIA

Con atto del notaio Pietro Pierantoni in Priverno del 26.10.1976 rep 20.760 i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , coniugi, vendono al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appezzamento di terreno di circa 8.863,00 mq con fabbricati rurali soprastanti; dall'atto risulta che nell'appezzamento trasferito sono compresi catastalmente, (come descritto nel citato tipo di frazionamento a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto sull'estratto di mappa n° 18437 approvato c/o l'UTE di Latina 17.05.1976) le seguenti particelle:

- al foglio 29 il mappale 19;  
- al foglio 28 il mappale 57 per mq. 2.740,00 circa; mappale 100 per mq 1.750,00 circa; e la metà indivisa tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i succitati venditori del mappale 99 per circa 780,00 mq quale stradello vicinale.

Tutti questi beni menzionati, unitamente ad altre particelle limitrofe, sono pervenuti ai venditori per atto del notaio Bizzarri di Priverno redatto in data 09.07.1958 con tutti i diritti ed accessori relativi, servitù attive e passive se esistenti.

Successivamente, per atto del notaio Carla Quattrococchi di Latina, in data 24.02.1982 Rep n° 2423, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , coniugi, costituiscono una società per azioni denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in tale atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di conferire alla costituenda società il complesso industriale di sua proprietà sito in Priverno in via Madonna delle Grazie costituito da beni immobili per circa 6.310 mq oltre a beni mobili e attrezzature. Tra i beni immobili conferiti in capitale alla succitata società risulta l'appezzamento di terreno con soprastanti capannoni censito al:

?foglio 28 - mappale 57 per circa 2.740,00 mq

?foglio 29 - mappale 375 sub b per circa 1.820,00 mq

(proveniente dal mappale 19 divenuto nel tempo prima mappale 421 e poi accorpato al foglio 28 mappale 57)

A seguire con atto a rogito del notaio Pannunzio di Roma in data 23.09.1985 rep. 11278 / 2746 fu operata la trasformazione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* S.p.a. in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l.

Successivamente con atto a rogito del Dott Michele Conso notaio in Latina in data 20.10.1989 rep. 203 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amm.re unico e legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l.

vende alla Soc. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* s.r.l. rappresentata con pieni poteri da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , il complesso immobiliare a destinazione produttiva sito nel Comune di Priverno loc. Prumeto Via Madonna delle Grazie composto da capannoni, un locale deposito con circostante corte di mqv 6.340,00 circa e catastalmente individuati inizialmente al NCT di Priverno al:

-foglio 28 mappale 57

-foglio 28 mappale 100 e 99/b (ex 99/a) per complessivi mq 634,00 circa

-foglio 29 mappale 421

mentre al momento a seguito di variazione catastale n. 6723/88 i beni sopra citati sono così censiti c/o il NCEU:

-foglio 28 mappale 57 sub 1  
-foglio 28 mappale 100 sub 1

Dichiarano inoltre che è escluso dalla vendita lo stradello distinto al NCT al foglio 28 mappale 99 ex 99/a

Tutti i beni menzionati oggetto di trasferimento risultano compravenduti con ogni diritto e ragione accessione, aderenze e pertinenze, servitù attive e passive.

Occorre precisare che dalla visura catastale storica operata sulla ex particella 19 e di cui al foglio 29 che per una sua quota parte diviene prima 19 b poi 421 ed infine accorpata alla 57 si rileva che originariamente era totalmente intestata al Canonico di San Matteo in Priverno, diritto del concedente, e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale Livellario.

Dall'analisi di tutti gli atti precedenti e seguenti che si è potuto visionare non si è rinvenuto alcun atto in cui l'Enfiteusi gravante sul terreno (foglio 29 mappale 19 poi mappale 421 ed infine accorpato al foglio 28 mappale 57) sia mai stata affrancata totalmente o almeno in parte per quanto di competenza ed interesse della presente CTU

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Oneri di cancellazione*

1. Iscrizione del 05/07/1991 Reg. Gen. 13648 Reg. Partic. 1907

ATTO notarile pubblico Notaio Stirpe Marina del 21/06/1991

IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di finanziamento a favore della BNL

a favore della BNL sezione speciale per il credito industriale con sede in Roma contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l.  
rinnovata il 30/06/2011 Reg. Gen. 16116 Reg. Partic. 3204

2. Iscrizione del 22/12/1997 - Reg. Gen. 22076 Reg. Partic. 3204

ATTO notarile pubblico Notaio Stirpe Marina del 17/12/1997

IPOTECA VOLONTARIA su opificio industriale, Loc. Pruneto, via Madonna delle Grazie comune di Priverno foglio 28 particella 57 sub 1 e foglio 28 particella 100 sub 1 BNL concede ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l. finanziamento di lire 300.000.000.

-Annotazione del 21/07/1998 - Reg. Gen. 13194 Reg. Partic. 2159 EROGAZIONE A SALDO di £.300 ML - atto notaio Marina Stirpe del 16/01/1998

- Annotazione del 21/07/1998 - Reg. Gen. 13195 Reg. Partic. 2160 QUIETANZA E CONFERMA - atto notaio Marina Stirpe del 16/01/1998

3. Trascrizione del 02/04/2001 - Reg. Gen. 6731 Reg. Partic. 4721

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI su fabbricati costruiti per esigenze commerciali al foglio 28 particella 57 sub 1 foglio 28 particella 100 sub 1 - B.N.L contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l.

4. Trascrizione del 01/12/2006 - Reg. Gen. 39546 Reg. Partic. 22995

ATTO GIUDIZIARIO del 09/11/2006 : DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. abitazione di cui al foglio 28 particella 57 sub 3 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; valore immobile liberato Euro 55.500,00 - abitazione foglio 28 part. 57 sub 3 categoria A/3 rendita 167,85 (derivante da variazione e proveniente da foglio 28 particella 57 sub 1) Rif. verbale di vendita all'incanto rep. 45.143 raccolta 9.467 redatto in data 16/03/2006 TRASFERISCE ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che è aggiudicataria degli immobili sopra venduti.

Il Giudice E. con il succitato decreto

- a)ordina cancellazione in via di restrizione della trascrizione del pignoramento 4721/6731 del 2 aprile 2001 a favore di BNL;
- b)ordina cancellazione in via di restrizione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 22/12/1997 numero 3204/22076 a favore BNL;
- c)ordina cancellazione in via di restrizione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 5/7/1991 al numero 1907/13648 a favore di BNL.

5.Iscrizione del 30/06/2011 Reg. Gen. 16116 Reg. Partic. 2752

IPOTECA IN RINNOVAZIONE estesa a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota di iscrizione da rinnovare a favore di Calliope S.r.l. acquirente di crediti della BNL. Ipoteca originaria iscritta per la somma di € 290.248,78 gravante sull'immobile individuata al foglio 28 particella 57 sub 2 e particella 100 sub 2- beni già censiti con particella 57 sub 1 e 100 sub 1 a seguito di variazione- bene attualmente di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad ella pervenuta con atto trascritto al precedente p.to 4.

6.Trascrizione del 3/10/2013 Reg. Gen. 23497Reg. Partic. 15667

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI foglio 28 particella 57 sub 2 e particella 100 sub 2 a favore di Calliope S.r.l. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto dell'enfiteuta.

7.Trascrizione del 26/10/2017 Reg. Gen. 21863 Reg. Partic. 16990

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI foglio 28 particella 57 sub 2 e particella 100 sub 2 a favore di Calliope S.r.l. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto dell'enfiteuta ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* srl con sede in Priverno c. f. 01609020605 per il diritto del concedente

8.Trascrizione del 11/05/2018 Reg. Gen. 10928 Reg. Partic. 7830

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI foglio 28 particella 57 sub 2 e particella 100 sub 2 a favore di Cerved Credit Management spa socio unico – San Donato Milanese. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

9.Trascrizione del 20/07/2018 Reg. Gen. 17247 Reg. Partic. 12888

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in rettifica di quello trascritto l'11/05/2018 Reg. Gen. 10928 Reg. Partic. 7830 a favore di Calliope S.r.l. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è denominata località PRUNETO;

da consultazioni in loco presso l'Ufficio Urbanistica è risultato che la destinazione urbanistica del lotto e del soprastante immobile è sin dalla sua origine definita Zona per l'industria e l'artigianato D :

“La zona per l'industria e l'artigianato è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

E' consentita inoltre l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza per un volume non superiore a mc. 400.

In tale zona è vietato l'insediamento di attività nocive di qualsiasi natura. Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, in conformità alle leggi ed ai regolamenti igienico - sanitari vigenti. La zona è suddivisa come segue:

Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali)

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

- Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq.

- Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq.
  - Altezza massima = 10,00 ml.
  - Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml.
  - Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie
  - Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq.
  - Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie”
- così come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e s.m.i.

In ottemperanza a quanto prescritto nella Determinazione n. 1311 del 18.12.02 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile con la quale veniva espresso il parere ai sensi dell’art. 13 della L. n. 64/74 in fase di Piano Attuativo e comunque prima di iniziare le opere esecutive di urbanizzazione previste dovrà essere progettato il drenaggio delle acque meteoriche dell’area e dovranno essere eseguite indagini geologiche in situ ed in laboratorio di carattere puntuale che evidenzino eventuali livelli liquefacibili in caso di evento sismico e scelte progettuali che abbiano la precisa finalità di mitigare il rischio idraulico e di impaludamento.

la Regione Lazio con “ Deliberazione 10 febbraio 2015, n. 39 Comune di Priverno (LT). Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale di rettifica n. 74 del 16.11.2009 - Approvazione con modifiche - propone un nuovo testo:

ART. 13 (Zona per attività produttive)

Conformemente al contenuto del DPR 447/98, in tale zona sono consentite tutte le attività di produzione di beni e servizi ad esclusione di quelle nocive di qualsiasi natura.

La zona è suddivisa come segue:

Sottozona D1 (Attività industriali, artigianati, commerciali, turistico, alberghiere)

Per l’insediamento di eventuali attività commerciali per il dimensionamento delle aree a standard dovrà prevedersi il rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 5 del DM 1444/68 e dell’art. 19 della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale.

Piano dovrà prevedere infrastrutture e servizi idonei a garantire la prevenzione dell’inquinamento , la tutela della salute e della sicurezza e la riduzione delle pressioni derivanti dalle aree produttive sulle risorse naturali.

La sottozona dovrà complessivamente acquisire i caratteri delle “aree ecologicamente attrezzate” (A.P.E.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla visura presso gli archivi comunali in merito alla documentazione tecnica specifica degli immobili in oggetto si è potuta determinare la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative

A supporto di tale affermazione è stata reperita la seguente documentazione riportando i relativi atti in ordine cronologico:

Concessione n. 6899 del 06/12/1988 : progetto di trasformazione in deposito, lavorazione e conservazione prodotti dell’agricoltura

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1104 del 29/12/1989 : lavori di ampliamento capannone

- Concessione n. 7541 del 01/06/1990 : progetto per la realizzazione di recinzione loc. Pruneto

- Concessione n.7540 del 15/09/1990 : progetto di modifica, fabbricato sito in loc. Pruneto

- Permesso di costruire n.9769 del 16/03/2009 : progetto di cambio di destinazione d’uso “ in sanatoria” di una parte di uffici ad abitazione Foglio 28 part. 57 sub3

Da indagini effettuate in loco presso l’Ufficio Tecnico risulta agli atti richiesta di certificato di agibilità effettuata in data 10/02/1998.

In riferimento alla Normativa vigente gli edifici risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) poiché come specificato nel decreto linee guida, nell'appendice A sono esclusi i seguenti immobili:

- agricoli o rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- edifici industriali e artigianali ....., quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedono il riscaldamento o la climatizzazione.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In riferimento al pignoramento 523/2013 esiste Vincolo di Enfiteusi sull'appezzamento di terreno (ex particella 421 f.29 ora accorpata alla 57 sub 2 f.28) su cui insiste una porzione di fabbricato, parte di un più ampio corpo di fabbrica (capannone) ad uso magazzino di circa 145 mq, ed un'area scoperta esterna di cui una parte opportunamente sistemata ed adibita a piazzale di manovra oltre a una porzione di terreno sistemato a verde classificabile come seminativo di mq. 1.675,00, per complessivi mq 1.820,00.

Occorre altresì rappresentare che nel corso delle indagini peritali si è appurato che l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (IDSC) quale Ente subentrato al Canonico di San Matteo ha intrapreso un'azione avverso la

Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* finalizzata al recupero dei canoni enfiteutici non corrisposti (causa R.G. 6400/10 Sentenza 239/15 pubbl. il 10/02/2015 Cronol. 22/15 che impone alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il pagamento dei canoni enfiteutici a favore dell'Istituto Diocesano derivanti dal ruolo di livellario del piccolo appezzamento di terreno

In merito si allega sentenza e

relativa C.T.U.) in merito all'Enfiteusi gravante solamente su una parte del lotto della presente.

Non risulta che il livellario abbia presentato richiesta di affrancazione del canone di enfiteusi.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie  
I beni oggetto di perizia sono individuati nel territorio del Comune di PRIVERNO (LT), località Pruneto, Via Madonna delle Grazie, 31 (traversa privata); trattasi di un complesso immobiliare a destinazione industriale - artigianale costituito da un edificio composto da più corpi di fabbrica realizzati strutturalmente in adiacenza e in tempi successivi e da un modesto manufatto, uso deposito, edificato in modo strutturalmente separato. L'intero complesso immobiliare è dotato di corte di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 57, Sub. 2, Categoria D8, Graffato - Fg. 28, Part. 100, Sub. 2, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1), Diritto del concedente (1/1)  
Valore di stima del bene: € 378.000,00

**Con riferimento alla disposizione del G.E. si procede all'aggiornamento della valutazione di cui alla perizia redatta dal sottoscritto esperto riferita ai parametri del 2015.**

Premessa

Ai fini di una maggiore chiarezza descrittiva è opportuno fare un breve richiamo in merito alla composizione catastale degli immobili oggetto del pignoramento ovvero:

fabbricato e terreno di pertinenza adibito a piazzale di sosta e manovra che sono stati realizzati su di un terreno sito in Comune di Priverno, località "Pruneto", con accesso da una "stradella" che si diparte da via Madonna delle Grazie all'altezza del civico 31 individuati al foglio 28 da un lotto costituito dalle particelle 57 e 100.

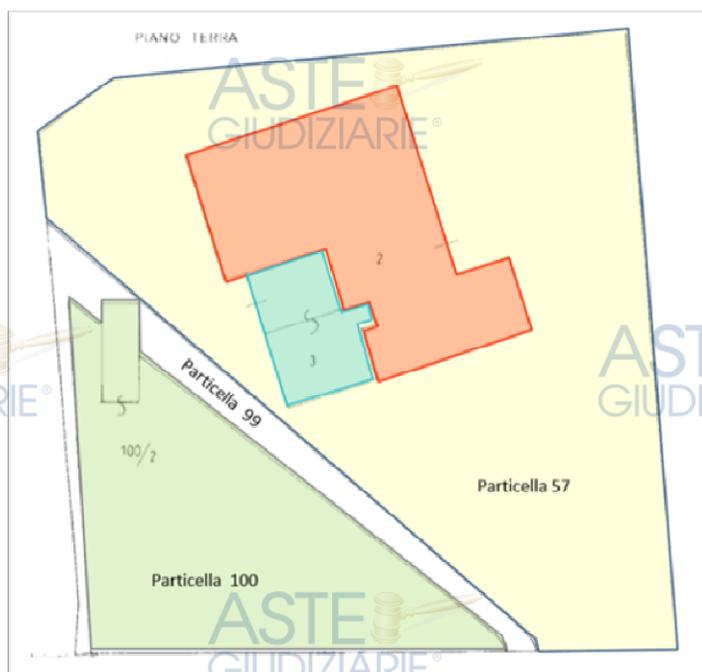
Dalle visure storiche delle attuali particelle catastali si rileva che:

- l'attuale particella indicata come mappale 57 di mq. 4.560,00 - caratterizzata al momento da un sub 2 e un sub 3 - proviene dalla fusione di un originario mappale 57 di mq. 2.740 e di un mappale 241 di mq 1.820,00 ( 2740 mq + 1820 mq = 4560 mq)

- l'attuale particella 100 - caratterizzata al momento da un sub 2 - deriva dalla fusione di un originario mappale 100 di mq. 1.750,00 e di un mappale 99b di mq. 30 ( 1.750,00 + 30,00 = 1.780,00)

Tutti i lotti menzionati sono censiti presso N.C.E.U. al catasto fabbricati al foglio 28, composto come da elaborato planimetrico depositato in data 03.03.2005, il tutto come sopra graficamente evidenziato ai fini della presente CTU

**FIGURA 1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ALLO STATO ATTUALE**



**Catasto Fabbricati Foglio 28**

**Part. 57 sub 2** mq 4.292,00

capannoni con corte annessa

**Part. 57 Sub 3** mq 268,00

abitazione con Corte annessa

per un totale di mq. 4.560,00

**Part. 100 sub 2** mq 1.780,00

di cui fabbricato mq 68

Part. 99/a viabilità

ancora intestata a terzi

Occorre specificare che il complesso dei beni interessato dalla presente analisi ed oggetto di pignoramento, in ragione degli atti emessi, è costituita dai soli mappali 57 sub 2 e dal mappale 100 sub 2.

**È opportuno infine rappresentare che esiste una criticità** che riguarda una parte dell'immobile individuato al mappale 57 sub 2, in quanto gravata da enfiteusi e la cui proprietà rimane sempre in capo al Concedente, oggi Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Latina Terracina Sezza e Priverno e di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è solo enfiteuta, coincidente con la ex particella 421 del foglio 29 di mq. 1280 ad oggi non più identificabile nelle mappe catastali aggiornate in quanto accorpata alla part. 57 sub 2.

**VALUTAZIONE**

Ai fini dell'aggiornamento di valutazione richiesto, considerato che i beni risultano iscritti al catasto urbano, si è fatto riferimento sia alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre dell'anno 2023 (unica attualmente vigente) sia a indagini di mercato condotte su piazza. Di seguito si riporta la tabella di riferimento dell'Agenzia delle Entrate

FIGURA 2

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **LATINA**

Comune: **PRIVERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA%20DEL%20COMUNE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	280	560	L	1,1	2,2	N

Dalla consultazione di detta tabella si può dedurre un valore medio alla vendita per "Capannoni tipici", a cui possono essere equiparati i fabbricati presenti sul lotto in esame, di circa 420 €/mq mentre per l'affitto si rilevano valori medi di circa 1,65 €/mq.

**Analisi di Mercato**

Dalle indagini di mercato su piazza nel comune di Priverno nelle zone con destinazioni magazzini, i valori immobiliari dei fabbricati equiparabili a "Capannoni tipici" variano da un minimo di 255 €/mq ad un massimo di 340 €/mq., sostanzialmente in linea con i valori individuati dall'Agenzia delle Entrate.

**Assunto come valore medio unitario di partenza la cifra di 420,00 €/mq**, nella determinazione del valore dei beni immobiliari in generale, e nello specifico del caso in esame, dei capannoni ad uso produttivo-artigianali vanno considerati e tenuti in conto alcuni fattori che influenzano il valore unitario per le caratteristiche specifiche e per le quali il bene oggetto di valutazione differisce dagli altri con le caratteristiche medie della zona di riferimento, ovvero

1. Posizione.
2. Dimensioni.
3. Disponibilità di piazzali di manovra, parcheggi e aree di sosta, carico e scarico.
4. Condizioni manutentive del fabbricato.
5. Anno di costruzione.
6. Luminosità

Fatte tali considerazioni si ritiene ragionevole applicare dei coefficienti correttivi ai valori unitari di cui al punto precedente.

In particolare, viste le condizioni di manutenzione e conservazione generale e particolare degli immobili, il potenziale dei locali, le dimensioni, la raggiungibilità, gli spazi accessori, la produttività del bene, lo stato impiantistico, sulla scorta delle osservazioni e della letteratura di settore sono stati definiti gli indici correttivi che possono essere compendianti nel valore di **f= 0,570962**

Descrizione	Coefficiente	
Qualità urbana della zona, discreta, sebbene periferica	1	
Previsioni di riqualificazione intera zona, viabilità	1	
Disponibilità di posteggi gratuiti o a pagamento	1	
Stato di degrado di vari locali e manufatti. Necessità di manutenzioni e bonifiche ( <i>presenza di amianto, impianti non del tutto a norma,.....</i> ).	0,570962	
Potenziale anche in relazione agli altri edifici limitrofi con similari destinazioni d'uso	1	
<b>La risultante dei coefficienti esposti è la seguente</b>	<b>0,570962</b>	
<b>1x1x1x0,570962x1=</b>		

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la determinazione della consistenza si deve innanzi tutto definire il parametro unitario di riferimento che, in questo caso, viene identificato con il metro quadrato commerciale, cioè al lordo delle murature e delle opere similari.

Si riporta a tal fine una tabella sinottica delle superfici che compongono il lotto interessato dalla presente CTU:

Mappale 57 sub 2	Superficie	Superficie mappale	Sup. Totale
Capannone (sup coperta)	1.011,00 Mq.		
Sup. Scoperte			
Corte/ piazzale di manovra	1.654,00 Mq.		
Spazi di servizio	260,00 Mq.		
Spazi di parcheggio	100,00 Mq.		
Giardino / seminativo	1.267,00 Mq.		
<b>Sommano</b>		<b>4.292,00 Mq.</b>	
Mappale 57 sub 3	Superficie		
Abitazione	144,00 Mq.	Non interessato dal Pignoramento	
Corte annessa	124,00 Mq.	Non interessato dal Pignoramento	
<b>Sommano</b>		<b>268,00 Mq.</b>	
<b>Totale</b>			<b>4560,00 Mq.</b>
Mappale 100 sub 2	Superficie		
Deposito	68,00 Mq.		
Spazio scoperto annesso	1.712,00 Mq.		
<b>Sommano</b>		<b>1.780,00 Mq.</b>	
			<b>1.780,00 Mq.</b>

<b>Totale</b>		<b>6.340,00 Mq.</b>
---------------	--	---------------------

La superficie commerciale per la valutazione di immobili di tipo produttivo da considerare al 100% è quella determinata sommando le parti destinate in modo diretto e indiretto alla produzione e le superfici accessorie; queste superfici nello specifico sono rappresentate dagli ambienti tecnici, dai servizi per il personale, dagli uffici di amministrazione e dall'abitazione.

Per quanto riguarda le superfici accessorie (volumi e superfici accessorie annesse, corti, superfici di manovra, etc...) queste ultime per gli immobili produttivi si ragguagliano operando il prodotto della superficie con un coefficiente, che rappresenta, in termini economici, il rapporto tra la redditività ordinaria degli spazi costituenti la superficie accessoria e la redditività ordinaria del locale principale.

Nello specifico le superfici accessorie vengono equiparate alla superficie principale secondo il coefficiente "1" in quanto presentano caratteristiche simili e caratterizzate da omogeneo livello di qualità.

La superficie commerciale complessiva viene quindi definita dalla superficie dell'unità principale oltre alla superficie ragguagliata con un coefficiente ponderale delle superfici accessorie.

**COEFFICIENTE di PONDERAZIONE DELL'AREA SCOPERTA**

Nel caso specifico le pertinenze scoperte sono rappresentate dagli spazi esterni a servizio ovvero: accesi spazi di manovra mezzi, parcheggi mezzi, auto visitatori e dipendenti, verde di servizio.

Le superfici complessive da considerare sono nella fattispecie:

- detto dei fabbricati per i quali si assume un coefficiente pari a 1,1
- e superficie accessorie scoperte per le quali si adotta un coefficiente pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva quantificato generalmente in 10% .

**La superficie ragguagliata interessata dalla E.I. n° 523/2013 riunita alla 437/2017 e successivamente alla E.I. n° 181/2018 è pertanto così definita.**

Superficie	Mq	descrizione
al 100 %	1.079,00	Capannoni comprensivi di zona di accesso e distribuzione, disimpegni, centrale termica, ex cella frigorifera (68 mq), ex depositi semilavorati, ex depositi prodotti finiti, depositi attrezzature, sale di lavorazione, uffici accettazioni, spogliatoi, servizi, mensa,
al 10 %	4.993,00	Piazzali di manovra esterni, spazi di servizio parcheggi dip., parcheggi visitatori, verde,.....
	<b>1.578,30</b>	<b>Superficie commerciale complessiva ( 1079,00 + 499,30 tot sup. ragguagliata)</b>

In ragione di quanto esposto la valutazione complessiva dell'intera area, individuata al foglio 28 costituita dalle part. 57 sub 2 e part. 100 sub 2 è così determinata.

**STIMA PER COMPARAZIONE CON BORSINI IMMOBILIARI**

Valore di riferimento: Valore zona per mq EUR 420,00 <small>Ricavato da borsini immobiliari e/o indagini di mercato</small>	x	Coefficiente correttivo 0,570962 <small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di riferimento.</small>	=	Valore per mq EUR 239,80 <small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>	x	Superficie commerciale mq 1.578,30 <small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: UNI 10750:2005</small>	=	Valore di comparazione EUR 378.483 <small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>
---	---	---	---	---	---	--	---	---

Valore zona per mq EUR: 420,00  
 Valore medio immobili comparati per mq:   
 Selezione il valore di riferimento da utilizzare:    
 Valore medio richieste di prezzi per mq EUR:   
 Prezzo marginale per mq EUR: -180,20  
 Stima per comparazione con borsini immobiliari

**VALORE DEL LOTTO AGGIORNATO AL 2024**

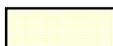


**Concedente:**

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.r.l. in liquidazione

**Livellario:**

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in ragione dell'atto notaio Nastri del 16/04/2009)



Superfici non interessate da Enfiteusi  
( foglio 28 particella 57 sub 3 - foglio 28 mappale 99 proprietà di terzi)

Va detto che l'Enfiteusi ovvero il diritto reale di godimento su un fondo di proprietà altrui, può essere trasferita nell'ambito di un atto pubblico da un possessore (enfiteuta) ad un altro, (come precedentemente era già avvenuto nello specifico della situazione in esame) fatto salvo espresso patto contrario, il diritto di trasferire l'enfiteusi stessa a terzi, per atto tra vivi o per atto di ultima volontà, il tutto a fronte dell'obbligo di pagare il canone e di migliorare il fondo,; va tuttavia rappresentato che anche il nuovo possessore (enfiteuta) è tenuto al pagamento al proprietario (concedente) del canone annuo.

A tale proposito si richiama la sentenza 239/2015 del 10.02.2015 RG n° 6400/2010; tale sentenza evidenzia che nei confronti del concedente (Istituto Diocesano) il nuovo enfiteuta (nello specifico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ) è obbligato solidalmente con il precedente al pagamento dei canoni non soddisfatti relativamente alla quota parte della particella 57 sub 2 (porzione individuabile dalla superficie della ex particella 421 Foglio 29).

Si rappresenta inoltre che il fondo gravato da enfiteusi, a seguito di specifica richiesta da parte del livellario, può essere affrancato a fronte di una corresponsione al concedente, di un determinato capitale di affranco.

Ai fini della determinazione dei canoni e del valore di affranco dell'Enfiteusi a favore del Concedente (Istituto Diocesano) relativamente alla quota parte della attuale particella 57 sub 2 (la quota parte corrisponde alla ex mappale 421 del foglio 29) si ritiene di poter far riferimento a quanto già definito nella succitata sentenza n° 239/2015.

Ciò anche in ragione della circostanza che i valori unitari dei beni da porre a base della stima a carattere sintetico comparativa attuata al tempo dal perito agrario sono quelli riferiti alla data della presentazione del ricorso dell'anno 2010

*(sostanzialmente sono comparabili con quelli attuali e quelli adottati del sottoscritto esperto nella precedente valutazione tanto da pervenire ad un risultato sostanzialmente congruente con quello del perito agrario).*

Unicamente a titolo di richiamo si riporta il calcolo:

Capitale di affranco = superfici ingombro planimetrico edificio + superficie area scoperta gravate da livello enfiteutico

Valore unitario = €/mq riferito al tempo del ricorso congruente in ordine di grandezza con l'attuale

Adeguamento = riduzione del 40% per rimborso miglioramenti (art. 975 del CC)

destinazione	Sup commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €/mq
Edificio	145,00	285,00	41.325,00
Area manovra	1.675,00	3,00	5.025,00
Totale	1.820,00		46.350,00

Adeguamenti = € 46.350,00 x 40% = € 18.540,00

**Capitale di affranco** = € 46.350,00 - € 18.540,00 = **€ 27.810,00**

Si sottolinea come tale Valore di affranco è stato peraltro acquisito con la sentenza n° 239/2015 ed accettato dalle parti.

Detto che il canone enfiteutico deriva dal Capitale di affranco/15, si ottiene che il valore di partenza del **canone è pari a:**

€ 27.810,00 / 15 = **€ 1.854,00**

Occorre riparametrare a questo punto il valore calcolato al diverso potere di acquisto della moneta pertanto al valore di 1.854,00 si applica l'adeguamento con indici ISTAT dei canoni di locazione relativi agli ultimi cinque anni, che il Giudice con la sentenza n° 239/2015 ha stabilito che vadano individuati a ritroso dalla data di vendita ( cessione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* atto notaio Nastri del 16/04/2009) pertanto in sentenza sono stati quantificati come evidenziati nella seguente quadro sinottico:

anno	periodo	importo
I°	10.11.2003 - 10.11.2004	€ 1.634,92
II°	10.11.2004 - 10.11.2005	€ 1.662,78
III°	10.11.2005 - 10.11.2006	€ 1.696,25
IV°	10.11.2006 - 10.11.2007	€ 1.724,65
V°	10.11.2007 - 10.11.2008	€ 1.759,01
	Sommano	<b>€ 8.477,61</b>

I valori che compaiono essendo riferiti al quinquennio 2003 ÷ 2008, come stabilito dal Giudice, risultano giocoforza leggermente diversi da quanto rappresentato nella precedente perizia.

Infine, come definito nella sentenza n° 239/2015, stante il pagamento a favore dell'Istituto Diocesano da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di € 1.686,25 ne consegue che rimane insoluto il pagamento dei canoni per un importo di (€ 8.477,61 - € 1.686,25) = € 6.791,36 oltre agli interessi maturati su tale importo sino ad oggi come disposto dal Giudice con la succitata sentenza.

Si procede quindi al calcolo degli interessi legali da corrispondere valutati alla data della richiesta di aggiornamento della perizia

Capitale: € 6.791,15

Data Iniziale: 14/02/2015

Data Finale: 17/01/2024

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
14/02/2015	31/12/2015	€ 6.791,15	0,50%	320	€ 29,77
01/01/2016	31/12/2016	€ 6.791,15	0,20%	366	€ 13,62
01/01/2017	31/12/2017	€ 6.791,15	0,10%	365	€ 6,79
01/01/2018	31/12/2018	€ 6.791,15	0,30%	365	€ 20,37
01/01/2019	31/12/2019	€ 6.791,15	0,80%	365	€ 54,33
01/01/2020	31/12/2020	€ 6.791,15	0,05%	366	€ 3,40
01/01/2021	31/12/2021	€ 6.791,15	0,01%	365	€ 0,68
01/01/2022	31/12/2022	€ 6.791,15	1,25%	365	€ 84,89
01/01/2023	31/12/2023	€ 6.791,15	5,00%	365	€ 339,56
01/01/2024	17/01/2024	€ 6.791,15	2,50%	17	€ 7,91

Totale giorni: 3259

**Totale interessi legali: € 561,32**

**Capitale + interessi legali: € 7.352,47**

**Ne consegue che per i mancati pagamenti dei canoni relativi al quinquennio di riferimento incrementati degli interessi legali dovuti sino al momento della effettiva corresponsione, che ai fini della CTU sono stati riferiti alla data della richiesta di aggiornamento della perizia, sono quantificati**

nell'importo di € 7.352,47

PER TUTTO QUANTO SOPRA RAPPRESENTATO IL VALORE COMPLESSIVO DEL BENE, IDENTIFICATO AL FOGLIO 28 MAPPALE 57 SUB 2 E MAPPALE 100 SUB 2, SI RITIENE POSSA ESSERE CONSIDERATO PARI AL VALOR DI STIMA DEFINITO IN € 378.000,00 A CUI VANNO DETTRATTI I VALORI NECESSARI DA CORRISPONDERE QUALE MANCATO PAGAMENTO DEGLI ONERI E RELATIVI INTERESSI COME SANCITO CON SENTENZA N° 239/2015 che deprezzano il valore finale determinato  
OVVERO :

€ 378.000,00 - € 7.352,47 = € 370.647,53

Dal ch  il valore aggiornato   pari a € 370.647,53

Occorre infine richiamare che in caso di vendita dell'intero lotto (ovvero mappale 57 sub 2 e mappale 100 sub 2 al foglio 28) per il nuovo proprietario   possibile procedere all'affrancamento dall'enfiteusi a favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero che grava solamente su una quota parte del lotto (ex mappale 42 foglio 29) procedendo al pagamento all'Istituto Diocesano dell'importo di € 27.810,00 cos  come determinato e definito con sentenza n° 239/2015

Nel merito della presente Procedura e di cui alla E.I. n° 523/2013 riunita alla 437/2017 e successivamente alla E.I. n° 181/2018   opportuno evidenziare che:

**Il lotto individuato al foglio 28 dai mappali 57 sub 2 e 100 sub 2 in ragione dell'atto a Rogito del Notaio Lucio Nastri rep. N° 6595 del 16.04.2009   da intendersi ancora afferente alla propriet  della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in liquidazione.**

**Si puntualizza tale aspetto giacch  la succitata ditta con tale atto ha venduto ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unicamente i diritti di colonia perpetua o di enfiteuta.**

Per quanto sopra rappresentato con riferimento alla stima del bene, ovvero capannone e sue pertinenze censito al foglio 28 mappale 57 sub 2 e mappale 100 sub 2 di cui la Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "  concedente" per un valore di 378.647,53  

Tale valore va decurtato degli importi degli oneri che dovranno essere spesi per aggiornare la situazione, e derivanti dalle seguenti voci

- a) Aggiornamento documenti catastali (frazionamenti inserimenti in mappa etc...) valutato circa 1%
- b) Aggiornamento atti notarili valutato circa 1%
- c) Pagamento canoni e oneri pregressi relativi all'enfiteusi definiti in circa 7.352,47  

Pertanto, la stima finale   pari a: (378.647,53   - 3.786,47   - 3.786,47   - 7.352,47  ) = 363.087,53

**Calcolo ENFITEUSI (su mappali 57 sub 2 e 100 sub 2 escluso porzioni gravate dall'Enfiteusi a favore dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Latina)**

Assunto che l'enfiteusi a carico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore della concedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia stata in qualche modo ottemperata dal pagamento in atti pari a   4.000,00 tale importo non appare congruo e pertanto si ritiene opportuno, anche in ragione dei quesiti posti, procedere alla definizione del valore economico dell'Enfiteusi sia per la sua quota di affrancamento che per la quota di canone relativo ai beni trasferiti con l'atto del notaio Nastri del 19.04.2009.

Per la valutazione dell'enfiteusi occorre tener conto delle mutate caratteristiche dei beni individuati catastalmente alle particelle 75 sub 2 e 100 sub 2 che dal catasto terreni sono passati al catasto fabbricati. Pertanto, la determinazione del canone enfiteutico deve considerare le mutate caratteristiche del fondo che da agricolo   diventato urbano, come specificato nella visura storica della particella oggetto di pignoramento.

Quindi, occorre procedere alla stima del valore del capitale di affranco in relazione al mutato valore del fondo in ragione dei fabbricati presenti e delle superfici scoperte variamente utilizzate.

La determinazione dell'indennità farà riferimento al DPR n°327/2001 art. 38 "determinazione della indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata" nella misura pari al valore venale riferito all'ingombro metrico (a terra) del manufatto edilizio e delle superficie scoperte annesse.

Per la determinazione del valore economico dei beni gravati da livello enfiteutico, il sottoscritto c.t.u. si è basato sulla determinazione del valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo.

Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzatisi nel mercato immobiliare della zona riferiti al momento dell'atto di costituzione dell'Enfiteusi (anno 2009). Si è ritenuto opportuno adottare tale valore per formulare un giudizio basato su riferimenti obiettivi, che siano omogenei con quelli adottati per la valutazione dell'Enfiteusi a favore dell'istituto Diocesano.

I valori economici adottati trovano riscontro anche nelle informazioni acquisite dal sottoscritto C.T.U. su piazza circa i valori commerciali del mercato immobiliare dell'epoca.

Si è altresì tenuta in debita considerazione la riduzione del 40% di cui al 1° comma dell'art.975 del C.C. per le migliori apportate sul fondo.

Capitale d'Affranco = (Sup.Edif. x Valore unitario €/mq) – Adeguamenti  
 Sup. Edificata = superficie ingombro planimetrico edificio + superficie area scoperta delle particella gravate da enfiteusi (mappale 100 e mappale 57 esclusa la parte gravata da livello a favore dell'Istituto Diocesano )  
 Valore unitario = €/mq. relativo all'anno 2010 sostanzialmente congruente con i valori del 2009 data atto Notaio Nastri).  
 Adeguamenti = riduzione del 40% per rimborso miglioramenti (art.975 del C.C.).

Destinazione	Superficie Mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Edifici (capannone più deposito ad esclusione abitazione e angoli enfiteusi Canonico)	934,00 (1.011 - 145 + 68)	285,00	266.190,00
Area esterne	3.318,00 (233 + 100 +1267 +1718)	3,00	9.954,00
TOTALE			<b>276.144,00</b>

Adeguamenti = € 276.144,00 x 40% = € 110.457,60

**Capitale d'Affranco** = € 276.144,00 - € 110.457,60 = € 165.686,40

### CANONE ENFITEUTICO

Art. 9 della legge 18 dicembre 1970 n. 1138 "L'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone". Pertanto, avendo calcolato il Capitale d'Affranco, dividendo tale valore per 15 si ottiene il corrispettivo Canone Enfiteutico:

**Canone Enfiteutico** = € 165.686,40 / 15 = € 11.045,76

Canone da corrispondere annualmente

Al fine di riparametrare il valore calcolato al mutato potere di acquisto della moneta, al valore pari ad € 11.045,76 si è applicato l'adeguamento con indici ISTAT dei canoni di locazione relativi agli ultimi cinque anni come riportato nella tabella che segue:

anno	Periodo da	a	Importo rivalutato
1°	Aprile 2019	Aprile 2020	11.034,71 €
2°	Aprile 2020	Aprile 2021	11.178,31 €
3°	Aprile 2021	Aprile 2022	11.686,41 €
4°	Aprile 2022	Aprile 2023	11.918,38 €
5°	Aprile 2023	Aprile 2024	11.134,13 €
	Sommano		<b>56.951,94 €</b>

Sulla base dei procedimenti di calcolo sopra riportati, l'importo da riconoscere per i canoni enfiteutici riferiti agli ultimi cinque anni, si attesta in complessivi 56.951,94 € da cui detrarre 4.000,00 già corrisposti da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come risulta da atto del Notaio Nastri.

In definitiva la somma relativa ai canoni enfiteutici che parte della Sig.ra. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dovrebbe ancora corrispondere ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* si attesta in complessivi € 52.951,94.

Si precisa che tale importo si riferisce alla sola regolarizzazione dei canoni enfiteutici scaduti

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie	1578,30 mq	239,50 €/mq	€ 378.002,85	100,00%	€ 378.002,85
				Valore di stima:	€ 378.002,85

Valore di stima: € 378.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli ENFITEUSI	7352,47	€
Spese per regolarizzazione catastale, notarile ed altro.	2,00	%

**Valore finale di stima: € 363.087,53**

Occorre precisare che in caso di vendita è possibile procedere all'affrancamento dall'enfiteusi da parte del nuovo proprietario del bene, nonché enfiteuta per la quota parte del lotto soggetto a tale istituto, procedendo al pagamento dei seguenti oneri

- CAPITALE D'AFFRANCO relativo alla parte gravata di Enfiteusi all'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Latina € 27.810,00
- CANONE ENFITEUTICO e oneri pregressi relativi all'enfiteusi definiti in circa 7.352,47 € da corrispondere all'istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Latina Si precisa che tale importo si riferisce alla sola regolarizzazione dei canoni enfiteutici scaduti già detratti dal valore di stima.
- CAPITALE D'AFFRANCO su mappali 57 sub 2 e 100 sub 2 da corrispondere ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* = € 165.686,40
- CANONE ENFITEUTICO e oneri pregressi relativi all'enfiteusi da corrispondere ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* € 52.951,94.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Occorre specificare che il complesso dei beni interessato dalla presente analisi ed oggetto di pignoramento, in ragione degli atti emessi, è costituito dai soli mappali 57 sub 2 e dal mappale 100 sub 2.

È opportuno infine rappresentare che esiste una criticità che riguarda una parte dell'immobile individuato al mappale 57 sub 2, in quanto gravata da enfiteusi e la cui proprietà rimane sempre in capo al Concedente, oggi Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Latina Terracina Sezza e Priverno e di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è solo enfiteuta, coincidente con la ex particella 421 del foglio 29 di mq. 1280 ad oggi non più identificabile nelle mappe catastali aggiornate in quanto accorpata alla part. 57 sub 2.

La criticità costituita dall'enfiteusi gravante su una porzione della proprietà che tuttavia, pur in presenza di tale gravame può essere regolarmente oggetto di compra vendita fatto salvo gli oneri annessi al pagamento non effettuati del canone enfiteutico ed eventualmente, se desiderato da chi acquisisce il bene, del valore di affrancamento.

Ai fini della chiarezza della trattazione, entrambi gli oneri, canone e affrancamento, sono stati determinati per tener conto dell'incidenza dell'Enfiteusi.

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

Latina, li 12/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pedace Susanna

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO NOTAIO QUATTROCIOCHI 1982 (Aggiornamento al 24/02/1982)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO NOTAIO CONSO 1989 (Aggiornamento al 27/10/1989)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO NOTAIO NASTRI 2009 (Aggiornamento al 16/04/2009)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - TIPO MAPPALE N.1001 del 1988\_ (Aggiornamento al 25/10/1988)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 03/03/2005)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 03/03/2005)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTESTAZIONE USI CIVICI (Aggiornamento al 22/10/2015)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RG\_6400\_10\_SENTENZA - ALLEGATI (Aggiornamento al 10/02/2015)
- ✓ N° 11 Foto - UBICATIVO - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO 2024\_ (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ESPLICATIVO EVOLUZIONE DELLE PARTICELLE (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - ATTO NOTAIO PIERANTONI 1976\_ (Aggiornamento al 28/10/1976)

---

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

---

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie  
I beni oggetto di perizia sono individuati nel territorio del Comune di PRIVERNO (LT), località Pruneto, Via Madonna delle Grazie, 31 (traversa privata); trattasi di un complesso immobiliare a destinazione industriale - artigianale costituito da un edificio composto da più corpi di fabbrica realizzati strutturalmente in adiacenza e in tempi successivi e da un modesto manufatto, uso deposito, edificato in modo strutturalmente separato. L'intero complesso immobiliare è dotato di corte di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 57, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 100, Sub. 2, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1), Diritto del concedente (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è denominata località PRUNETO; da consultazioni in loco presso l'Ufficio Urbanistica è risultato che la destinazione urbanistica del lotto e del soprastante immobile è sin dalla sua origine definita Zona per l'industria e l'artigianato D : "La zona per l'industria e l'artigianato è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale. E' consentita inoltre l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza per un volume non superiore a mc. 400. In tale zona è vietato l'insediamento di attività nocive di qualsiasi natura. Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, in conformità alle leggi ed ai regolamenti igienico - sanitari vigenti. La zona è suddivisa come segue: Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali) In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici: - Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq. - Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq. - Altezza massima = 10,00 ml. - Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml. - Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie - Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq. - Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie" così come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e s.m.i. In ottemperanza a quanto prescritto nella Determinazione n. 1311 del 18.12.02 della Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile con la quale veniva espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 in fase di Piano Attuativo e comunque prima di iniziare le opere esecutive di urbanizzazione previste dovrà essere progettato il drenaggio delle acque meteoriche dell'area e dovranno essere eseguite indagini geologiche in situ ed in laboratorio di carattere puntuale che evidenzino eventuali livelli liquefacibili in caso di evento sismico e scelte progettuali che abbiano la precisa finalità di mitigare il rischio idraulico e di impaludamento. la Regione Lazio con " Deliberazione 10 febbraio 2015, n. 39 Comune di Priverno (LT). Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale di rettifica n. 74 del 16.11.2009 - Approvazione con modifiche - propone un nuovo testo: ART. 13 (Zona per attività produttive) Conformemente al contenuto del DPR 447/98, in tale zona sono consentite tutte le attività di produzione di beni e servizi ad esclusione di quelle nocive di qualsiasi natura. La zona è suddivisa come segue: Sottozona D1 (Attività industriali, artigianati, commerciali, turistico, alberghiere) Per l'insediamento di eventuali attività commerciali per il dimensionamento delle aree a standard dovrà prevedersi il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e dell'art. 19 della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale. Piano dovrà prevedere infrastrutture e servizi idonei a garantire la prevenzione dell'inquinamento, la tutela della salute e della sicurezza e la riduzione delle pressioni derivanti dalle aree produttive sulle risorse naturali. La sottozona dovrà complessivamente acquisire i caratteri delle "aree ecologicamente attrezzate" (A.P.E.A.).

**Prezzo base d'asta: € 363.087,53**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 523/2013 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 363.087,53**

<b>Bene N° 1 - Complesso aziendale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto dell'enfiteuta Diritto del concedente	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 57, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 100, Sub. 2, Categoria D8	<b>Superficie commerciale</b>	1578,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I sopralluoghi condotti presso la struttura edilizia principale con i vari corpi di fabbrica che la compongono, hanno permesso di verificare nel complesso un buono stato di conservazione generale; al momento tutti gli ambienti appaiono praticamente vuoti e non utilizzati; lo stato di conservazione sia esterno che interno è sufficientemente documentato dall'allegato rilievo fotografico. Il locale deposito (p.la 100 sub 2) anch'esso ubicato in Via Madonna delle Grazie n°31 piano terra, presenta, come detto, una superficie totale pari a mq 67,50 con un'altezza interna netta h = 3,00 m circa; anch'esso è realizzato in muratura portante e presenta una copertura piana; il manufatto è intonato sia internamente che esternamente e si presenta in uno stato di conservazione mediocre. Anche in questo caso le caratteristiche interne ed esterne sono rappresentate dal servizio fotografico allegato alla presente relazione di Perizia. In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 il capannone risulta inutilizzato e nulla è mutato rispetto allo stato definito nella precedente perizia.		
<b>Descrizione:</b>	I beni oggetto di perizia sono individuati nel territorio del Comune di PRIVERNO (LT), località Pruneto, Via Madonna delle Grazie, 31 (traversa privata); trattasi di un complesso immobiliare a destinazione industriale - artigianale costituito da un edificio composto da più corpi di fabbrica realizzati strutturalmente in adiacenza e in tempi successivi e da un modesto manufatto, uso deposito, edificato in modo strutturalmente separato. L'intero complesso immobiliare è dotato di corte di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### ISCRIZIONI

- ***IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO***

*iscritta il 05/07/1991 Reg. Gen. 13648 Reg. Partic. 1907*

*a favore della BNL sezione speciale per il credito industriale con sede in Roma contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l  
rinnovata il 30/06/2011 Reg. Gen. 16116 Reg. Partic. 3204*

- ***IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO***

*iscritta il 22/12/1997 Reg. Gen. 22076 Reg. Partic. 3204*

*a favore della BNL sezione speciale per il credito industriale con sede in Roma contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l*

### TRASCRIZIONI

- ***PIGNORAMENTO***

*Trascritto a LATINA il 02/04/2001 - Reg. Gen. 6731 Reg. Partic. 4721*

*a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l*

- ***PIGNORAMENTO***

*Trascritto a LATINA il 03/10/2013 Reg. Gen. 23497 Reg. Partic. 15667*

*a favore di Calliope sostituitasi per cessione crediti in sofferenza alla Banca Nazionale del Lavoro  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

- ***PIGNORAMENTO***

*Trascritto a LATINA il 26/10/2017 Reg. Gen. 21863 Reg. Partic. 16990*

*a favore di Calliope sostituitasi per cessione crediti in sofferenza alla Banca Nazionale del Lavoro  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* srl con sede in Priverno*

- ***PIGNORAMENTO***

*Trascritto a LATINA il 11/05/2018 Reg. Gen. 10928 Reg. Partic. 7830*

*a favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

- ***PIGNORAMENTO***

*Trascritto a LATINA il 20/07/2018 Reg. Gen. 17247 Reg. Partic. 12888*

*In rettifica di quello Trascritto a LATINA il 11/05/2018 Reg. Gen. 10928 Reg. Partic. 7830*