

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

**Esec. Immob.  
R.G.E. 48/21**

Promossa da  
FEDAIA SPV S.R.L.  
Contro

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

CTU  
ARCH. MAURO CACIOPPO

## **TRIBUNALE DI LATINA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELEGATO:**

**EX RUOLO GIUDICE**

**DOTT. MARCO GIULIANO AGOZZINO**

**CUSTODE:**

**AVV. ANGELA CICERANO**



## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia.....	7
Lotto 2 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
<b>Lotto 1</b> .....	11
<b>Lotto 2</b> .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	14

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 25/04/2021, il sottoscritto Arch. Cacioppo Mauro, con studio in Via E. di Savoia, 24 - 04100 - Latina (LT), email maurocacioppo@libero.it, PEC mauro.cacioppo@archiworldpec.it, Tel. 349 3254100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.30 (Lotto 1).
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.31 (Lotto 2).

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIALE ADRIATICO N.12 TRAV. VIALE TIRRENO, PIANO TERRA**

---

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.30 (Lotto 1).

L'unità commerciale sub.30 si sviluppa su 92,09 mq. calpestabili interni, 102,42 lordi.

La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/04/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Angela Cicerano

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIALE ADRIATICO N.10 TRAV. VIALE TIRRENO, PIANO TERRA**

---

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.31 (Lotto 2).

L'unità commerciale sub.31 si sviluppa su 96,07 mq. calpestabili interni, 107,54 Lordi, è ubicata sotto un porticato in un'area commerciale di una zona residenziale.

La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in

un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/04/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Angela Cicerano

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Via \*\*\*Omissis\*\*\* 01012 - Cisterna di Latina (LT)  
Nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Cisterna di Latina risulta proprietario per l'area.

---

## CONFINI

---

Il locale commerciale identificato con il sub.30 confina lateralmente con l'altro locale commerciale oggetto della presente procedura identificato con il sub.31, mentre nel lato opposto con un'area esterna, anteriormente con un'area porticata comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	92,09 mq	102,42 mq	1,00	102,42 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si veda anche l'allegato n.2.

L'altezza di 3 metri interna è riferita dal pavimento al controsoffitto.

L'altezza dal pavimento al solaio è di circa 3,65 m.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	162	956	30		C1	5	93	102 mq	2017,28 €	terra	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

La divisione interna è in parte corrispondente a quella dello stato di fatto. Infatti come si può vedere dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria allegata alla DIA a sanatoria e la planimetria dello stato di fatto risulta in quest'ultima un ripostiglio non rappresentato nelle altre planimetrie.

## PATTI

---

Come si evince dall'allegato fotografico il locale non è vuoto ma sono presenti mobili e complementi d'arredo accatastati in maniera disordinata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Sono presenti importanti fenomeni d'infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal solaio soprastante. (Vedi anche all.1)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale commerciale fa parte di un complesso molto più ampio costruito in c.a. con solai in laterocemento, le tamponature interne sono realizzate in fodere di laterizio mentre quelle esterne hanno una fodera di mattoni posti di taglio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 01/04/2022 risulta non utilizzato.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Cisterna di Latina classifica in Area piano di zona 167

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per rispondere a questo quesito è stato necessario programmare una serie di accessi presso gli uffici del Comune di Cisterna di Latina e dell'Agenzia del Territorio di Latina. Presso l'Agenzia del territorio (sito Imateria) si è proceduto effettuando delle visure informatizzate della particella del fabbricato oggetto di verifica, ovvero la particella 956 del foglio 162, del Comune di Cisterna di Latina. Da tali visure (vedi allegati) risulta che le particelle in questione la sub 30, è intestata alla Sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* nata a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* Proprietà superficaria per 1000/1000 mentre il Comune di Cisterna di Latina ha la proprietà dell'area. Sulla sub.30 risulta accatastato un locale commerciale classificato come C/1. Nella visura l'indirizzo riportato viale Tirreno snc non è corretto la via attuale è viale Adriatico n.12. La divisione interna è in parte corrispondente a quella dello stato di fatto. Infatti come si può vedere dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria allegata alla DIA a sanatoria e la planimetria dello stato di fatto risulta in quest'ultima un ripostiglio non rappresentato nelle altre planimetrie.

Presso l'archivio del settore Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione. Da tali indagini è

emerso che il fabbricato è in possesso di concessione edilizia n.28 del 03/04/2003 a nome di  
e DIA a sanatoria del 27/10/2006. E' stata presentata da parte dell'amministratrice  
della ditta costruttrice in data 13/03/2007 domanda per il rilascio del certificato di  
agibilità.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. redatto dal CTU

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Via \*\*\*Omissis\*\*\*  
01012 - Cisterna di Latina (LT)  
Nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Cisterna detiene la proprietà per l'area

## CONFINI

Il locale commerciale identificato con il sub.31 confina lateralmente con l'altro locale commerciale oggetto della presente procedura identificato con il sub.30. mentre nel lato opposto con un altro locale commerciale di altra proprietà, anteriormente con un'area porticata comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	96,07 mq	107,54 mq	1,00	107,54 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si veda anche l'allegato n.2.

L'altezza di 3 metri interna è riferita dal pavimento al controsoffitto.

L'altezza dal pavimento al solaio è di circa 3,65 m.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	162	956	31		C1	5	99	108 mq	2147,43 €	terra		

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella visura l'indirizzo riportato viale Tirreno snc non è corretto la via è viale Adriatico n.10. La divisione interna non è corrispondente a quella dello stato di fatto. Infatti come si può vedere dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria allegata alla DIA a sanatoria e la planimetria dello stato di fatto risulta nello stato di fatto una divisione interna più articolata. Vedi all. n.1

## PATTI

---

Il locale al suo interno risulta suddiviso in diversi ambienti attraverso una serie di tramezzi in cartongesso molto probabilmente per soddisfare le esigenze del centro estetico che ha occupato in precedenza il locale in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO

---

Sono presenti importanti fenomeni d'infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal solaio soprastante. (Vedi anche all.1)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale commerciale fa parte di un complesso molto più ampio costruito in c.a. con solai in laterocemento, le tamponature interne sono realizzate in fodere di laterizio mentre quelle esterne hanno una fodera di mattoni posti di taglio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 01/04/2022 risulta non utilizzato.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Cisterna di Latina classifica in Area piano di zona 167

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per rispondere a questo quesito è stato necessario programmare una serie di accessi presso gli uffici del Comune di Cisterna di Latina e dell' Agenzia del Territorio di Latina. Presso l'Agenzia del territorio (sito Imateria) si è proceduto effettuando delle visure informatizzate della particella del fabbricato oggetto di verifica, ovvero la particella 956 del foglio 162, del Comune di Cisterna di Latina. Da tali visure (vedi allegati) risulta che le particelle in questione la sub 31, è intestata alla Sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* nata a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* Proprietà superficaria per 1000/1000 mentre il Comune di Cisterna di Latina ha la proprietà dell'area. Sulla sub.31 risulta accatastato un locale commerciale classificato come C/1. Nella visura l'indirizzo riportato viale Tirreno snc non è corretto la via è viale Adriatico n.12. La divisione interna non è corrispondente a quella dello stato di fatto. Infatti come si può vedere dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria allegata alla DIA a sanatoria e la planimetria dello stato di fatto risulta nello stato di fatto una divisione interna più articolata.

Presso l'archivio del settore Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina sono state effettuate diverse ricerche,

con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione. Da tali indagini è emerso che il fabbricato è in possesso di concessione edilizia n.28 del 03/04/2003 a nome di e DIA a sanatoria del 27/10/2006. E' stata presentata da parte dell'amministratrice della ditta costruttrice in data 13/03/2007 domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. redatto dal CTU

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.30 (Lotto 1). L'unità commerciale sub.30 si sviluppa su 92,09 mq. calpestabili interni, 102,42 lordi. La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 956, Sub. 30, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 90.328,29

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Il procedimento per "comparazione diretta" consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso) dal prezzo noto.

Procedimento di stima:

$Vmb = Po \times Sb$

Dove

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

Sb = Superficie Convenzionale del bene oggetto di stima;

Per quanto riguarda la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, da condurre con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette (dati agenzia del territorio osservatorio del mercato immobiliare, banca dati agenzie immobiliari), è stato possibile determinare i seguenti probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (Po)

ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi e tipologici).

Il valore dell'immobile viene ridotto del 5% in quanto necessita di interventi di manutenzione (vedi infiltrazione d'acqua piovana) e per il fatto che va riscattata la proprietà dell'area che attualmente è del Comune di Cisterna di latina.

Vmb finale = € 90.328,29 - 5% = € 85.811,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra	102,42 mq	881,94 €/mq	€ 90.328,29	100,00%	€ 90.328,29
				Valore di stima:	€ 90.328,29

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.31 (Lotto 2). L'unità commerciale sub.31 si sviluppa su 96,07 mq. calpestabili interni, 107,54 Lordi, è ubicata sotto un porticato in un'area commerciale di una zona residenziale. La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 956, Sub. 31, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 94.843,82

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Il procedimento per "comparazione diretta" consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso) dal prezzo noto.

Procedimento di stima:

$Vmb = Po \times Sb$

Dove

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

Sb = Superficie Convenzionale del bene oggetto di stima;

Per quanto riguarda la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, da condurre con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette (dati agenzia del territorio osservatorio del mercato immobiliare, banca dati agenzie immobiliari), è stato possibile determinare i seguenti probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (Po)

ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi e tipologici).

Il valore dell'immobile viene ridotto del 5% in quanto necessita di interventi di manutenzione (vedi infiltrazione d'acqua piovana) e per il fatto che va riscattata la proprietà dell'area che attualmente è del Comune di Cisterna di latina.

Vmb finale = € 94.843,82 - 5% = € 90.101,62

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra	107,54 mq	881,94 €/mq	€ 94.843,82	100,00%	€ 94.843,82
				Valore di stima:	€ 94.843,82

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 31/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cacioppo Mauro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n.1 Descrizione Dei beni
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. n.2 Stima dei beni
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. n.3 Rilievo Fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. n.4 Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. n.5 Visura ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. n.6 Titolo di proprietà
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. n.7 APE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra  
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.30 (Lotto 1). L'unità commerciale sub.30 si sviluppa su 92,09 mq. calpestabili interni, 102,42 lordi. La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 956, Sub. 30, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Cisterna di Latina classifica in Area piano di zona 167

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra  
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.31 (Lotto 2). L'unità commerciale sub.31 si sviluppa su 96,07 mq. calpestabili interni, 107,54 Lordi, è ubicata sotto un porticato in un'area commerciale di una zona residenziale. La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 956, Sub. 31, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Cisterna di Latina classifica in Area piano di zona 167

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 956, Sub. 30, Categoria C1	<b>Superficie</b>	102,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sono presenti importanti fenomeni d'infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal solaio soprastante. (Vedi anche all.1)		
<b>Descrizione:</b>	Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.12 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.30 (Lotto 1). L'unità commerciale sub.30 si sviluppa su 92,09 mq. calpestabili interni, 102,42 lordi. La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 956, Sub. 31, Categoria C1	<b>Superficie</b>	107,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sono presenti importanti fenomeni d'infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal solaio soprastante. (Vedi anche all.1)		
<b>Descrizione:</b>	Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.10 trav. Viale Tirreno. L'unità immobiliare si contraddistingue catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.31 (Lotto 2). L'unità commerciale sub.31 si sviluppa su 96,07 mq. calpestabili interni, 107,54 Lordi, è ubicata sotto un porticato in un'area commerciale di una zona residenziale. La zona dove sorge l'edificio è limitrofa alla via Monti Lepini e periferica dal centro di Cisterna di Latina in un'area residenziale che a livello di piano regolatore viene definita piano di zona 167.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ALLEGATI:**

N° 1 Altri allegati - ALL. N.1 DESCRIZIONE DEL BENE

**ALLEGATI:**

N° 2 Altri allegati - ALL. N.2 METODI DI STIMA

**ALLEGATI:**

N° 3 Altri allegati - ALL. N.3 RILIEVO FOTOGRAFICO

**ALLEGATI:**

N° 4 Altri allegati - ALL. N.4 VISURE CATASTALI

**ALLEGATI:**

N° 5 Altri allegati - ALL. N.5 VISURA IPOTECARIA

**ALLEGATI:**

N° 6 Altri allegati - ALL. N.6 TITOLO DI PROPRIETA'

**ALLEGATI:**

N° 7 Altri allegati - ALL. N.7 APE