

**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**



## **[ ALLEGATO N.1 ]**

**Descrizione e Analisi documentale dei beni oggetto di valutazione identificati catastalmente al FG.162 part.956 sub.30 Cat. C/1. - sub.31 Cat.C/1 Ubicazione: Viale Adriatico n.10 n.12 trav. Viale Tirreno, Cisterna di Latina (LT).**

## Descrizione e Analisi documentale dei beni oggetto di valutazione

### SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di due locali commerciali, siti nel Comune di Cisterna di Latina, in Viale Adriatico n.10 e n.12 trav. Viale Tirreno. Le due unità immobiliari sono contraddistinte catastalmente al foglio 162 particella 956, sub.30 e sub.31, e sono posizionate l'una accanto all'altra.

L'unità commerciale sub.30 si sviluppa su 92,09 mq. calpestabili interni, 102,42 lordi, mentre la sub.31 si sviluppa su 96,07 mq. calpestabili interni, 107,54 Lordi, entrambe sono ubicate sotto un porticato in un'area commerciale di una zona residenziale.

### NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

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.



*immagine satellitare di una porzione del territorio di Cisterna di Latina*

 Immobili oggetto della valutazione. (Viale Adriatico n.10 n.12 trav. Viale Tirreno.)



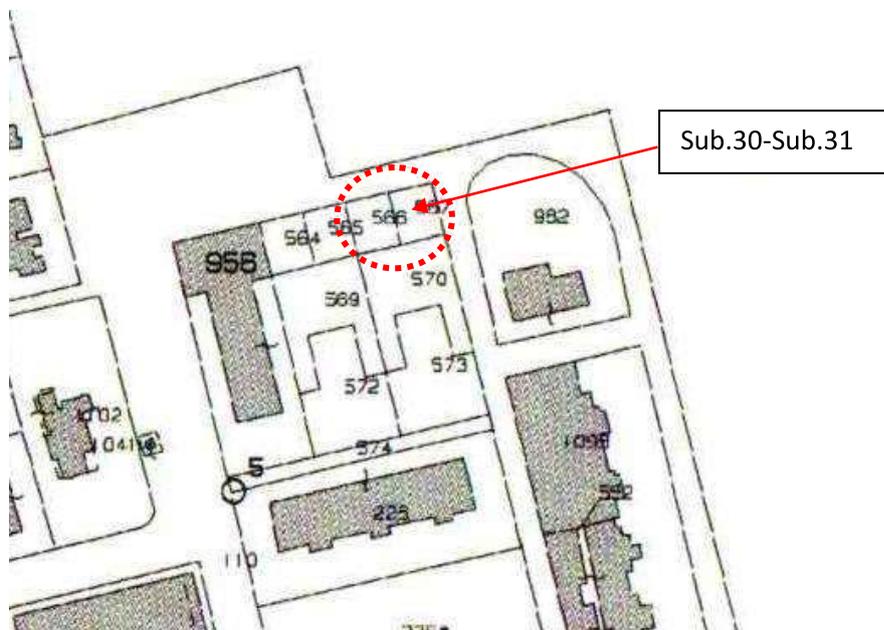
 *Immobilie oggetto della valutazione. (Viale Adriatico n.10 n.12 trav. Viale Tirreno.)*



Immagini satellitari



Porzione immagine satellitare



Estratto di mappa catastale Fg. 162 particella 956

## CARATTERISTICHE ESTERNE

Le unità immobiliari oggetto della procedura in esame sono rappresentate da due locali commerciali posti al piano terra di un complesso residenziale in un'area porticata dove sono presenti altre attività commerciali.

*(vedi anche allegato fotografico)*

*Immagine satellitare*



foto A

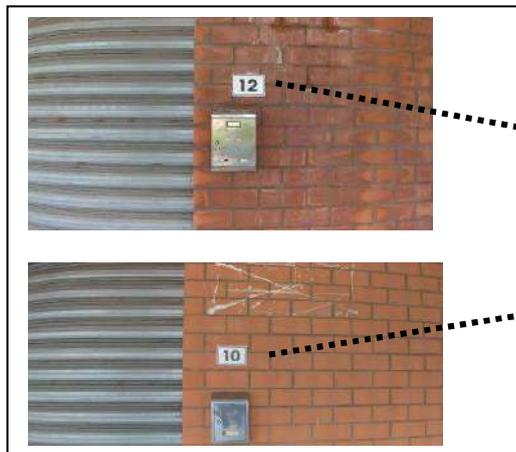


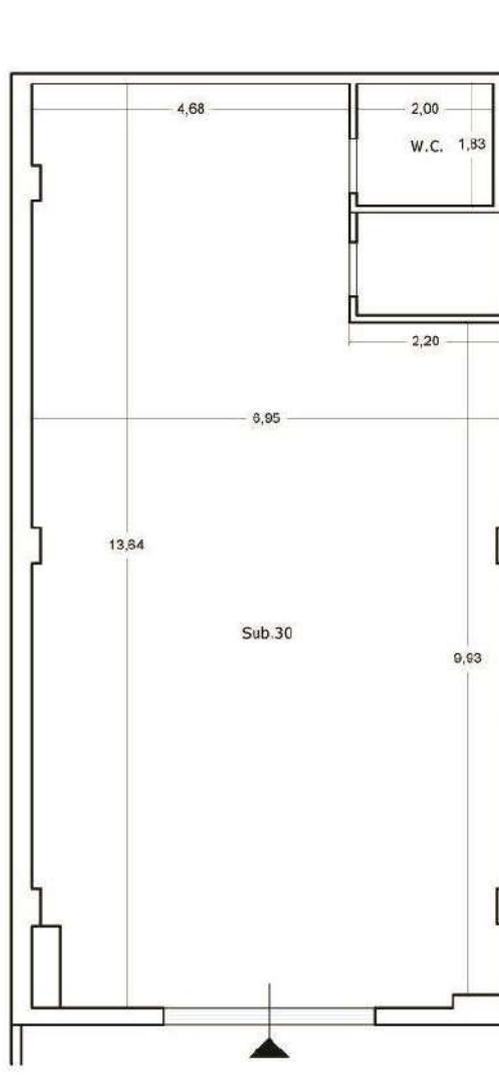
foto B

*foto degli immobili oggetto della valutazione (01.04.2022)*

## CARATTERISTICHE INTERNE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

(Foglio 162 particella 956, **sub.30** cat. C/1)

L' unità immobiliare in questione allo stato attuale ha una superficie interna calpestabile di circa 92,09 mq. È costituita da un unico grande ambiente di forma rettangolare, nella parte terminale è collocato un piccolo bagno ed un ripostiglio. Come si evince dall'allegato fotografico il locale non è vuoto ma sono presenti mobili e complementi d'arredo accatastati in maniera disordinata. Sono presenti importanti fenomeni d'infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal solaio soprastante. Non sono stati rilevati impianti di climatizzazione.

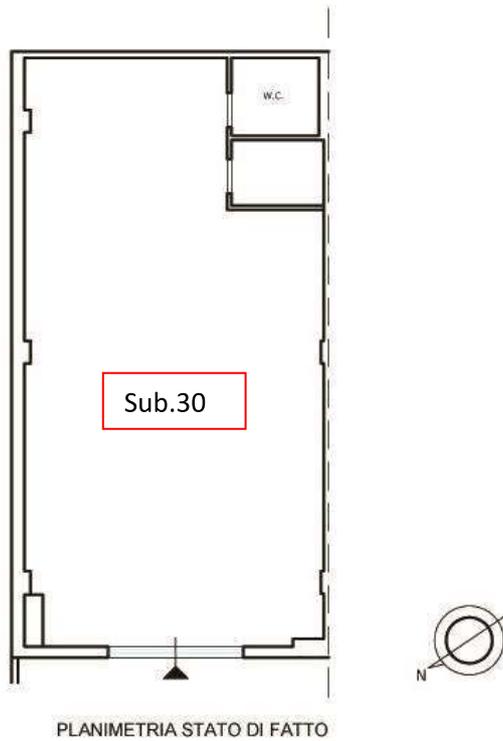
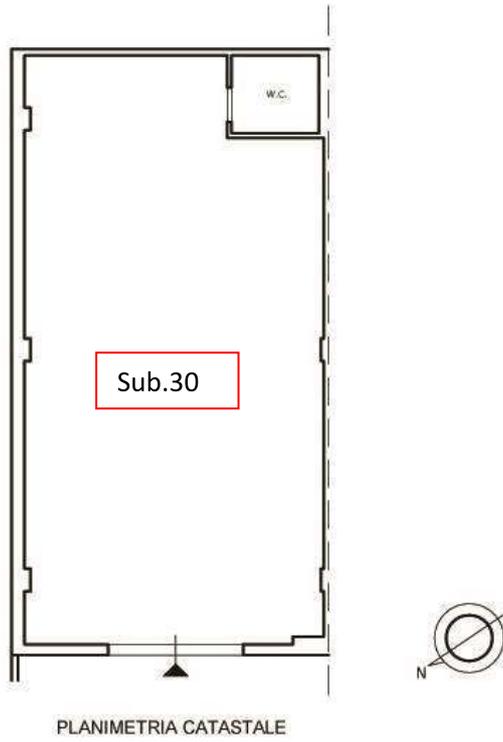


*Planimetria rielaborata sulla base dell'estratto catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del rilievo parziale del locale eseguito il giorno del sopralluogo.*

## ANALISI DOCUMENTALE

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\*\*\* Proprieta` superficiaria 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 \_\_\_\_\_ srl 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.



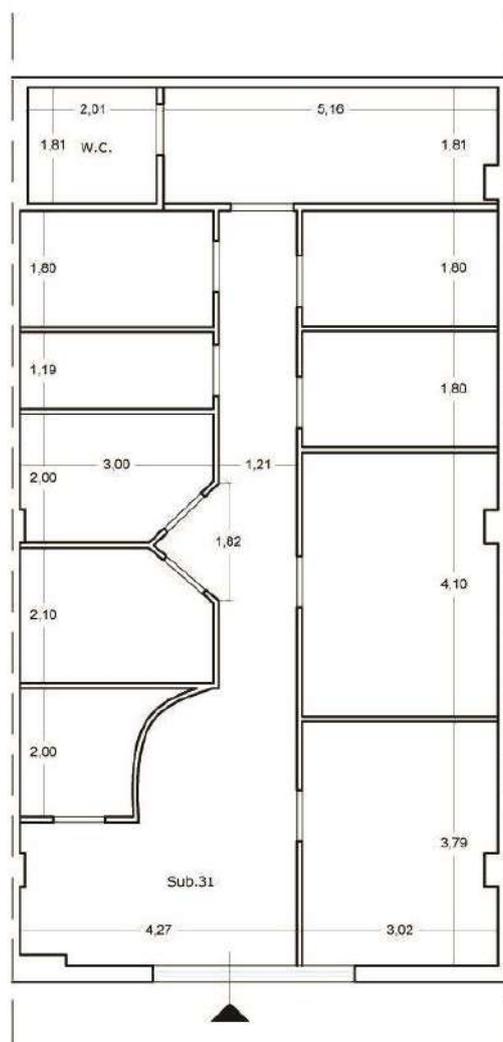
*Confronto tra lo stato dell'unità commerciale riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto.*



## CARATTERISTICHE INTERNE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

(Foglio 162 particella 956, **sub.31** cat. C/1)

L' unità immobiliare in questione allo stato attuale ha una superficie interna calpestabile di circa 96,07 mq. 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. Sono presenti importanti fenomeni d'infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal solaio soprastante. E 'stata rilevata la presenza di un impianto di climatizzazione canalizzato posizionato sopra il controsoffitto.

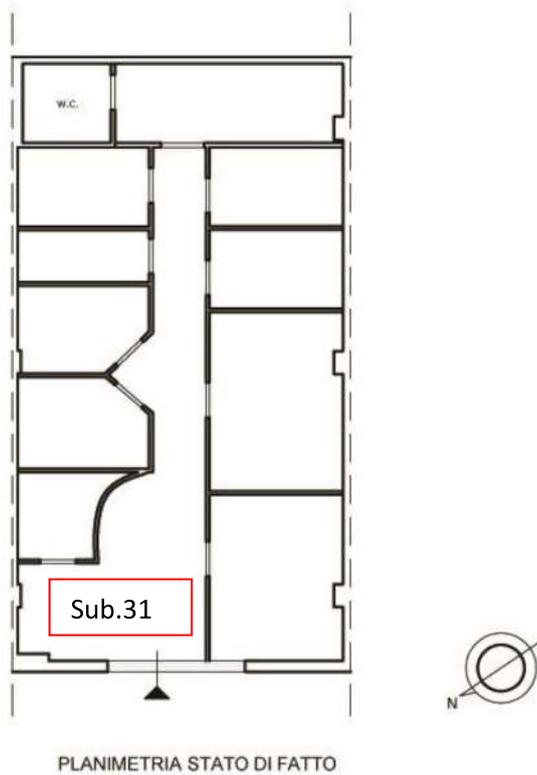
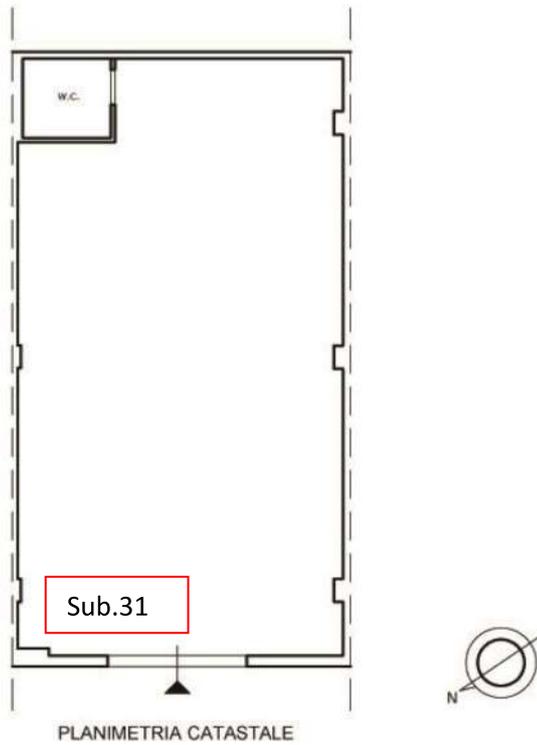


*Planimetria rielaborata sulla base dell'estratto catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del rilievo parziale del locale eseguito il giorno del sopralluogo.*

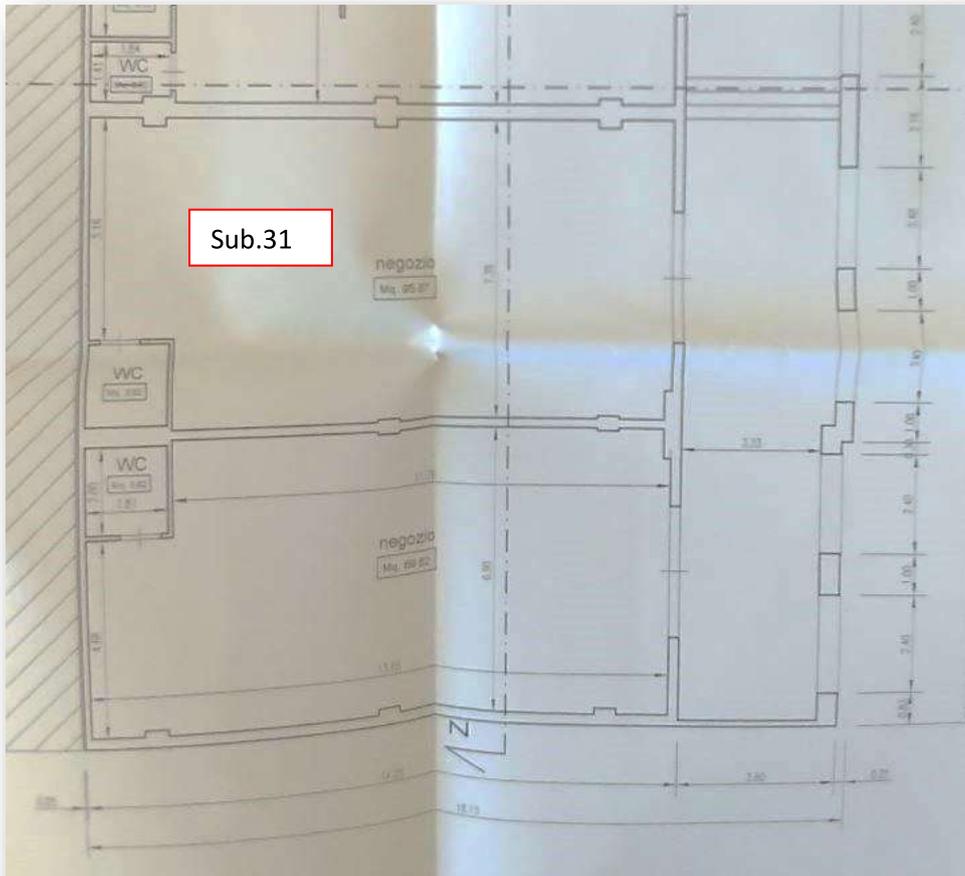
## ANALISI DOCUMENTALE

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 superficiaria 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.



*Confronto tra lo stato dell'unità commerciale riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto.*



*Planimetria allegata alla DIA a sanatoria del 27/10/2006*