

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pompei Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1 .....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



<b>Lotto 1</b> .....	13
<b>Lotto 2</b> .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.200,00</b> .....	18
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.930,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1.....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 24/11/2024, il sottoscritto Ing. Pompei Gianluigi, con studio in Viale XXI Aprile, 53 - piano terzo - scala A - 04100 - Latina (LT), email gmpstudio92@gmail.com, PEC gianluigi.pompei@ingpec.eu, Tel. 0773 661501, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LATINA (LT) - VIA APPIA N.75 KM 50,50, INTERNO A1, PIANO S1**

---

Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale palestra, depositi, spogliatoi e bagni. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.

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.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LATINA (LT) - VIA APPIA N.75 KM 50,50, INTERNO B1, PIANO S1**

---

Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale magazzino, depositi ed un bagno. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.

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** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Il locale confina a nord-est con il sub.67, a nord-ovest con la corsia di manovra (sub.1 p.lla 450), a sud-ovest con il sub.64 ed a sud-est con il terrapieno.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	226,15 mq	238,00 mq	1	238,00 mq	3,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 139, Sub. 65 Categoria C2 Cl.2, Cons. 223 Superficie catastale 238 mq Rendita € 564,33 Piano S1
Dal 20/04/2007 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 139, Sub. 65 Categoria C2 Cl.2, Cons. 223 Superficie catastale 238 mq Rendita € 564,33 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	139	65		C2	2	223	238 mq	564,33 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati realizzati all'interno dell'immobile due locali spogliatoio, due bagni e un locale tecnico non presenti nella precedente planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta con rifiniture e condizioni di manutenzione buone ed è attualmente adibito a palestra. Il fabbricato condominiale è invece in condizioni di manutenzioni mediocri, sono necessari lavori di manutenzione delle facciate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale è ubicato il locale oggetto della presente stima è costituito da un edificio servito da una scala e disposto su cinque livelli fuori terra adibiti a civile abitazione ed un piano interrato con depositi e box auto. Il locale è ubicato al piano interrato ed è accessibile attraverso una rampa carrabile dalla strada. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento. Le



tamponature esterne sono in laterizio con finitura in parte a cortina ed in parte ad intonaco. Il locale si presenta in buono stato ed è costituito da un ampio ambiente per l'attività di palestra con annessi depositi, spogliatoi e bagni. Le finiture interne sono le seguenti: pavimenti nella sala palestra in cemento resinato, mentre nei bagni e negli spogliatoi in monocottura con pareti rivestite in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi e le porte sono in metallo. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il locale attualmente è occupato ed utilizzato dalla A.S.D. Warrior Gym che svolge attività di palestra.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1970 al 20/04/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fulvio Scuccimarra	24/04/1970	4259	1454
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	13/05/1970	5096	3867
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto giudiziario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Celeste	20/04/2007	1514	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	26/04/2007	16963	7900
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 23/02/2024  
Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3680  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in un'area classificata come zona agricola dal PRG vigente nel comune di Cisterna di Latina.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.1999 del 28/08/1968, n.2000 del 28/08/1968, n.1999 variante del 05/04/1982, concessioni edilizie n.30 del 08/06/1984 e n.31 08/06/1984. E' stato rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n.16571 del 28/08/1984. Attualmente le partizioni interne del locale non corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati allegati all'ultima concessione rilasciata. Sarà quindi necessario regolarizzare le opere mediante la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata - CILA in sanatoria.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono state pagate le quote condominiali per numerose annualità (vedi estratto conto allegato 5). Le quote a carico dell'acquirente dell'immobile all'asta saranno quelle relative alle ultime due annualità precedenti (2024-2025) ed ammontano a circa €. 667,89.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Il locale confina a nord-est con il terrapieno, a nord-ovest con la corsia di manovra (sub.1 p.lla 450), a sud-ovest con il sub.65 ed a sud-est con il terrapieno.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	312,48 mq	334,65 mq	1	334,65 mq	3,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>334,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>334,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 139, Sub. 67 Categoria C2 Cl.2, Cons. 303 Superficie catastale 326 mq Rendita € 776,78 Piano S1
Dal 20/04/2007 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 139, Sub. 67 Categoria C2 Cl.2, Cons. 303 Superficie catastale 326 mq Rendita € 776,78 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	139	67		C2	2	303	326 mq	766,78 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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



## STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta con rifiniture e condizioni di manutenzione scadenti (vedi allegato 1) ed è anche occupato da molti materiali di risulta. Il fabbricato condominiale è invece in condizioni di manutenzioni mediocri, sono necessari lavori di manutenzione delle facciate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale è ubicato il locale oggetto della presente stima è costituito da un edificio servito da una scala e disposto su cinque livelli fuori terra adibiti a civile abitazione e un piano interrato con depositi e box auto. Il locale è ubicato al piano interrato ed accessibile tramite una rampa dalla pubblica strada. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento. Le tamponature esterne sono in laterizio con finitura in parte a cortina ed in parte ad intonaco. Il locale si presenta in stato di abbandono ed è costituito da un ampio ambiente magazzino con annessi depositi ed un bagno. Le finiture interne sono le seguenti: pavimento in cemento, mentre nel bagno in monocottura e rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi e le serrande di accesso sono in metallo. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, non è stato possibile verificare se gli impianti sono funzionanti (vedi allegato 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale attualmente è libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1970 al 20/04/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fulvio Scuccimarra	24/04/1970	4259	1454
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	13/05/1970	5096	3867
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto giudiziario</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Celeste	20/04/2007	1514	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	26/04/2007	16963	7900
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 23/02/2024  
Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3680  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in un'area classificata come zona agricola dal PRG vigente nel comune di Cisterna di Latina.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.1999 del 28/08/1968, n.2000 del 28/08/1968, n.1999 variante del 05/04/1982, concessioni edilizie n.30 del 08/06/1984 e n.31 08/06/1984. E' stato rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n.16571 del 28/08/1984. Attualmente le partizioni interne del locale non corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati allegati all'ultima concessione rilasciata. Sarà quindi



necessario regolarizzare le opere mediante la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata - CILA in sanatoria.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono state pagate le quote condominiali per numerose annualità (vedi estratto conto allegato 5). Le quote a carico dell'acquirente dell'immobile all'asta saranno quelle relative alle ultime due annualità precedenti (2024-2025) ed ammontano a circa €. 912,03.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

#### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1  
Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale palestra, depositi, spogliatoi e bagni. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 139, Sub. 65, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 95.200,00  
Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 (tabelle



OMI secondo trimestre 2024) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1	238,00 mq	400,00 €/mq	€ 95.200,00	100,00%	€ 95.200,00
				Valore di stima:	€ 95.200,00

Valore di stima: € 95.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 91.200,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1  
 Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale magazzino, depositi ed un bagno. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 139, Sub. 67, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 66.930,00  
 Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 (tabelle OMI secondo trimestre 2024) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta 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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1	334,65 mq	200,00 €/mq	€ 66.930,00	100,00%	€ 66.930,00
				Valore di stima:	€ 66.930,00

Valore di stima: € 66.930,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 62.930,00**

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 10/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pompei Gianluigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti comune di Cisterna
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo degli immobili
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto quote condominiali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di provenienza



✓ N° 8 Altri allegati - Ricevute perizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1  
Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale palestra, depositi, spogliatoi e bagni. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 139, Sub. 65, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in un'area classificata come zona agricola dal PRG vigente nel comune di Cisterna di Latina.

**Prezzo base d'asta: € 91.200,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1  
Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale magazzino, depositi ed un bagno. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 139, Sub. 67, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in un'area classificata come zona agricola dal PRG vigente nel comune di Cisterna di Latina.

**Prezzo base d'asta: € 62.930,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.200,00**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno A1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 139, Sub. 65, Categoria C2	<b>Superficie</b>	238,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si presenta con rifiniture e condizioni di manutenzione buone ed è attualmente adibito a palestra. Il fabbricato condominiale è invece in condizioni di manutenzioni mediocri, sono necessari lavori di manutenzione delle facciate.		
<b>Descrizione:</b>	Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale palestra, depositi, spogliatoi e bagni. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.930,00**

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Appia n.75 km 50,50, interno B1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 139, Sub. 67, Categoria C2	<b>Superficie</b>	334,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si presenta con rifiniture e condizioni di manutenzione scadenti (vedi allegato 1) ed è anche occupato da molti materiali di risulta. Il fabbricato condominiale è invece in condizioni di manutenzioni mediocri, sono necessari lavori di manutenzione delle facciate.		
<b>Descrizione:</b>	Locale magazzino al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è costituito da un ampio locale magazzino, depositi ed un bagno. E' ubicato fuori del centro di Cisterna in una traversa della SS Appia in direzione Velletri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A LATINA (LT) - VIA APPIA N.75 KM 50,50, INTERNO A1, PIANO S1

---

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 23/02/2024

Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3680

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A LATINA (LT) - VIA APPIA N.75 KM 50,50, INTERNO B1, PIANO S1

---

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 23/02/2024

Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3680

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

