

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Becherucci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	19
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.186.000,00	28

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 16/11/2025, il sottoscritto Arch. Becherucci Francesco, con studio in Via Pyre, 37 - 04100 - Latina (LT), email francescobecherucci@gmail.com, PEC francesco.becherucci1@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.565209, 12.854108)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.565209, 12.854108)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Trattasi di un capannone industriale con annessi servizi, uffici ed ampia corte esterna, situato all'interno della zona industriale di Cisterna di Latina, a sud della città tra via Appia e la SP16 Borgo Piave - Cisterna.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Trattasi dell'alloggio del custode all'interno del capannone industriale di cui al BENE 1

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: sono presenti l'estratto di mappa ed un certificato notarile, datato 11.04.2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: sono presenti l'estratto di mappa ed un certificato notarile, datato 11.04.2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

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)

L'atto di proprietà e la visura camerale della società sono riportati nell'Allegato 11.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

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)

L'atto di proprietà e la visura camerale della società sono riportati nell'Allegato 11.

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

L'immobile confina a Nord-Est con via Alfredo Fieramonti, a Sud-Est con capannone di proprietà **** Omissis **** (Fg. 121 part. 358 catasto fabbricati), a Sud-Ovest con capannone di proprietà **** Omissis **** (Fg. 127 part. 315 catasto fabbricati), a Nord-Ovest con aree a destinazione frutteto di diverse proprietà (Fg. 121 Part. 495/494/493/492 catasto terreni). Il tutto è riportato nell'estratto di mappa (Allegato 3 - Visure catastali).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del capannone di cui al BENE 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	64,70 mq	73,50 mq	1	73,50 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	48,96 mq	53,10 mq	1	53,10 mq	3,10 m	T
Ufficio	49,08 mq	56,58 mq	1	56,58 mq	2,70 m	T
Servizi ad uso aziendale	79,90 mq	91,32 mq	1	91,32 mq	3,10 m	T
Opifici	1238,00 mq	1269,90 mq	1	1269,90 mq	6,50 m	T
Opifici	1172,16 mq	1200,00 mq	1	1200,00 mq	6,50 m	T
Corte esterna	7404,10 mq	7404,10 mq	0,048	354,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3099,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3099,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono desunte dal rilievo dello stato dei luoghi da parte del CTU e dal confronto con le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio presente agli atti (Allegato 4). Il rilievo è stato effettuato in data 08.01.2026, quando è stato redatto apposito verbale (Allegato 9).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,40 mq	130,50 mq	1	130,50 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				130,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono desunte dal rilievo dello stato dei luoghi da parte del CTU e dal confronto con le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio presente agli atti (Allegato 4). Il rilievo è stato effettuato in data 08.01.2026, quando è stato redatto apposito verbale (Allegato 9).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2003 al 05/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.904,00 Piano T-1
Dal 05/05/2006 al 29/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 14.100,00 Piano T-1
Dal 29/11/2006 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 19.560,30 Piano T-1

Dal 27/05/2019 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 19.560,30 Piano T-1
Dal 27/05/2019 al 31/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 19.560,30 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali. La visura storica è riportata all'interno dell'Allegato 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2003 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 222,08 Piano 1
Dal 27/05/2019 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 222,08 Piano 1
Dal 27/05/2019 al 31/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 222,08 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali. La visura storica è riportata all'interno dell'Allegato 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

121	397	3		D1		19560,3 €	T-1	
-----	-----	---	--	----	--	--------------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti (Allegato 3) non corrisponde con lo stato dei luoghi:

- al piano terra sono presenti diverse compartimentazioni degli spazi adibiti alle attività lavorative oltre a lievi difformità sul perimetro esterno del capannone;
- al piano primo c'è una diversa distribuzione degli spazi interni, con alcuni ambienti che sono stati accorpati ai locali del vicino appartamento di cui al BENE 2.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre inviare un DOCFA di rettifica, conseguenziale alla presentazione di un idoneo titolo edilizio (CILA/SCIA in sanatoria).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	397	1		A3	1	5	91 mq	222,08 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti (Allegato 3) non corrisponde con lo stato dei luoghi: è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto all'unità immobiliare sono stati accorpati alcuni ambienti dei vicini uffici di cui al BENE 1.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre inviare un DOCFA di rettifica, conseguenziale alla presentazione di un idoneo titolo edilizio (CILA/SCIA in sanatoria).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Esistono:

- contratto di locazione ultranovennale del 26/02/2020;
- contratto di sublocazione del 05/01/2026.

I contratti sono riportati nell'Allegato 10.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Esiste un contratto di locazione ultranovennale del 26/02/2020.

Il contratto è riportato nell'Allegato 10.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Nel complesso lo stato di conservazione del bene appare buono. Come si evince dalla documentazione fotografica, il capannone al piano terra, principalmente adibito alle attività industriali, non necessita di particolari manutenzioni tranne una profonda pulizia degli ambienti di lavorazione. Gli uffici ed i servizi ubicati al piano terra e gli uffici ubicati al piano primo, si presentano in buono stato di conservazione ed attualmente non necessitano di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Nel complesso il bene si presenta in buono stato di conservazione ed attualmente non necessita di particolari manutenzioni, come si evince dalla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

L'immobile pignorato (sub. 3) non risulta inserito in un contesto condominiale. Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare ad uso appartamento (sub. 2), anch'essa oggetto di pignoramento: per accedere a questa unità occorre necessariamente passare attraverso il sub. 3, utilizzando il vano scala interno ed il corridoio di distribuzione al piano primo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

L'immobile pignorato (sub. 2) non risulta inserito in un contesto condominiale: per accedere all'unità occorre necessariamente passare attraverso il sub. 3, anch'esso oggetto di pignoramento, utilizzando il vano scala interno ed il corridoio di distribuzione al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

E' presente un atto d'obbligo autenticato dal notaio Antonio Fuccillo di Sezze e registrato in data 03.12.2004 al n. 3570 (Allegato 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

E' presente un atto d'obbligo autenticato dal notaio Antonio Fuccillo di Sezze e registrato in data 03.12.2004 al n. 3570 (Allegato 5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

L'immobile è un capannone industriale di tipo prefabbricato con struttura in cemento armato e tamponature in pannelli a tutta altezza, internamente intonacati ed esternamente con una finitura in ghiaietto.

La parte fronte strada del fabbricato si sviluppa su due livelli: al piano terra sono presenti uffici, servizi generali aziendali ad uso delle maestranze (spogliatoi e bagni divisi per uomini e donne ed un locale mensa) ed un locale di deposito; al piano primo sono presenti altri uffici con i relativi servizi. La pavimentazione di queste aree è in gres di varie misure, con porte in legno tamburate e infissi in alluminio con doppio vetro. Le zone uffici su entrambi i piani hanno un'altezza interna di 2.70 metri con una controsoffittatura in pannelli modulari di fibra minerale; i servizi ad uso aziendale ed il locale deposito hanno un'altezza interna di 3.10 metri. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico funzionante, gli uffici su entrambi i piani presentano una illuminazione in panel led. I servizi sono dotati di tutti gli elementi necessari (sanitari, lavandini, docce e rubinetterie), l'impianto idrico/sanitario è funzionante. L'impianto termico è in parte del tipo tradizionale in radiatori ed in parte con ventilconvettori. Il collegamento tra i due piani è garantito da una scala interna con gradini rivestiti in travertino, che conduce direttamente all'atrio d'ingresso del capannone.

La restante ed ampia parte al piano terra è destinata alle attività lavorative aziendali (laccatura e lucidatura mobili) e presenta una pavimentazione in cemento industriale. L'altezza interna è di 7,00 metri circa: in copertura sono presenti numerosi lucernari per integrare l'illuminazione naturale degli ambienti, garantita dalla presenza di svariati infissi in alluminio sulla parte alta delle pannellature di tamponatura esterna. Sono presenti alcune tramezzature di divisione interna con pannelli sandwich in pvc a tutta altezza. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico funzionante, l'illuminazione è in lampade tubolari al neon. E' presente un sistema di estrazione polveri e fumi direttamente collegata ad alcuni macchinari in uso per le lavorazioni aziendali. Gli accessi verso l'esterno sono molteplici, alcuni con porte pieghevoli di notevole altezza ed altri con porte in alluminio dotate di maniglione antipanico.

Sul retro del fabbricato è presente una struttura abusiva non riportata nelle planimetrie catastali, costituita da una copertura con travi in legno, chiusa con pannellature perimetrali in pvc e parte superiore vetrata.

La corte esterna che circonda il capannone, è caratterizzata in buona parte da una pavimentazione in asfalto carrabile mentre lungo il confine con i lotti adiacenti, sono presenti aiuole di varie dimensioni. L'area esterna è destinata in parte a parcheggi, in parte a verde ed in parte libera: sono presenti alcuni depositi in lamiera di limitate dimensioni adibiti a ricovero attrezzi. Sulla parte terminale del fondo è presente una zona adibita ad orto separata dal resto della corte da una recinzione in rete metallica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

L'unità immobiliare in questione è inserita al primo piano del capannone industriale di tipo prefabbricato descritto nel BENE 1.

La pavimentazione dell'unità è in parte in gres ed in parte in laminato, sono presenti porte in legno tamburate a battente e scorrevoli, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. L'altezza interna di 2.70 metri con una controsoffittatura in pannelli lisci di cartongesso. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico funzionante. Il bagno è dotato di tutti gli elementi necessari (sanitari, lavandini, docce e rubinetterie), l'impianto idrico/sanitario è funzionante. E' presente un locale lavanderia. L'impianto termico è in parte del tipo tradizionale in radiatori ed in parte con ventilconvettori. Ogni ambiente risulta arredato con mobili di discreta fattura: nelle camere da letto sono presenti armadiature, comodini e letti; la cucina è ampia con pensili e tutte le principali dotazioni (lavello, fuochi, forno ad incasso e frigo libera installazione); in sala da pranzo si trova un ampio tavolo con sedie; nel piccolo salottino si trovano due divanetti con mobile per la tv. Il collegamento col piano inferiore è garantito da una scala interna con gradini rivestiti in travertino, che conduce direttamente all'atrio d'ingresso del capannone di cui al sub. 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/02/2020
- Scadenza contratto: 26/02/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione ultranovennale del 26/02/2020, notaio Nastri Lucio di Terracina, rep. n. 19167/12166 a favore della società **** Omissis ****. La locazione comprende anche l'immobile pignorato di cui al BENE 2. Il contratto è riportato nell'Allegato 10.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.000,00

Come richiesto nei quesiti, in riferimento all'art. 2923 terzo comma del codice civile, e parallelamente anche dal custode nel verbale di sopralluogo del 08.01.2026, effettuata la stima dell'immobile e verificata la media dei valori per i canoni di locazione con le quotazioni OMI, si considera congruo per il canone di locazione di entrambi i beni (1 e 2) un importo annuo di circa € 90000,00 corrispondenti ad € 7500,00/mese.

E' inoltre presente un contratto di sublocazione, a favore della società **** Omissis ****, registrato in data 05/01/2026 successivamente al pignoramento ed al primo accesso, che risulta quindi inopponibile alla procedura esecutiva. Il contratto è riportato nell'Allegato 10.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/02/2020
- Scadenza contratto: 26/02/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione ultranovennale del 26/02/2020, notaio Nastri Lucio di Terracina, rep. n. 19167/12166 a favore della società **** Omissis ****. La locazione comprende anche l'immobile pignorato di cui al BENE 1. Il contratto è riportato nell'Allegato 10.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.000,00

Come richiesto nei quesiti, in riferimento all'art. 2923 terzo comma del codice civile, e parallelamente anche dal custode nel verbale di sopralluogo del 08.01.2026, effettuata la stima dell'immobile e verificata la media dei valori per i canoni di locazione con le quotazioni OMI, si considera congruo per il canone di locazione di entrambi i beni (1 e 2) un importo annuo di circa € 90000,00 corrispondenti ad € 7500,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2019	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio Nastri	27/05/2019	18240	11543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		P.I. Direzione Provinciale di LATINA	11/06/2019	13447	9704

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di proprietà è riportato nell'Allegato 11.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2019	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio Nastri	27/05/2019	18240	11543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		P.I. Direzione Provinciale di Latina	11/06/2019	13447	9704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di proprietà è riportato nell'Allegato 11.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 12/07/2006
Reg. gen. 24374 - Reg. part. 6004
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Giuseppe Coppola
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 43716
N° raccolta: 18955
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 29/04/2010
Reg. gen. 11645 - Reg. part. 2811
Quota: 1/1
Importo: € 48.952,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.479,91
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 113116
N° raccolta: 57
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Latina il 13/10/2010
Reg. gen. 25386 - Reg. part. 5524
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Percentuale interessi: 11,70 %
Rogante: Giuseppe Coppola
Data: 08/10/2010

N° repertorio: 59415

N° raccolta: 29252

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Roma il 21/10/2014

Reg. gen. 22894 - Reg. part. 2625

Quota: 1/1

Importo: € 1.032.236,12

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 516.118,06

Data: 08/10/2014

N° repertorio: 432

N° raccolta: 5714

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Roma il 10/07/2015

Reg. gen. 13932 - Reg. part. 2046

Quota: 1/1

Importo: € 176.965,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.482,53

Data: 09/07/2015

N° repertorio: 851

N° raccolta: 5715

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 31/01/2019

Reg. gen. 2226 - Reg. part. 269

Quota: 1/1

Importo: € 214.322,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 107.161,00

Data: 30/01/2019

N° repertorio: 3706

N° raccolta: 5719

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 20/02/2019

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 556

Quota: 1/1

Importo: € 264.163,32

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.081,66

Data: 19/02/2019

N° repertorio: 3744

N° raccolta: 5719

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 04/04/2022
Reg. gen. 8639 - Reg. part. 1209
Quota: 1/1
Importo: € 1.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 620.000,00
Rogante: Antonio Fuccillo
Data: 22/05/2022
N° repertorio: 6749

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 25/03/2025
Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5729
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Latina il 10/04/2025
Reg. gen. 9382 - Reg. part. 7049
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le visure ipocatastali sono riportate nell'Allegato 8 bis (che annulla e sostituisce il precedente Allegato 8) insieme all'elenco di tutte le formalità (riguardanti il Catasto fabbricati del comune di Cisterna di Latina, Foglio 121, Part. 397). Relativamente alle ipoteche del 29/04/2010-21/10/2014-10/07/2015-31/01/2019-20/02/2019 Reg.Part. n. 2811-2625-2046-269-556, si allega anche atto di intervento ex Art. 499 c.p.c. da parte di AGENZIA delle Entrate-Riscossione (P.IVA 13756881002).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 12/07/2006
Reg. gen. 24374 - Reg. part. 6004

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Giuseppe Coppola

Data: 11/07/2006

N° repertorio: 43716

N° raccolta: 18955

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Latina il 13/10/2010

Reg. gen. 25386 - Reg. part. 5524

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 11,70 %

Rogante: Giuseppe Coppola

Data: 08/10/2010

N° repertorio: 59415

N° raccolta: 29252

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Roma il 10/07/2015

Reg. gen. 13932 - Reg. part. 2046

Quota: 1/1

Importo: € 176.965,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.482,53

Data: 09/07/2015

N° repertorio: 851

N° raccolta: 5715

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 31/01/2019

Reg. gen. 2226 - Reg. part. 269

Quota: 1/1

Importo: € 214.322,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 107.161,00

Data: 30/01/2019

N° repertorio: 3706

N° raccolta: 5719

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 20/02/2019

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 556

Quota: 1/1

Importo: € 264.163,32

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.081,66

Data: 19/02/2019

N° repertorio: 3744

N° raccolta: 5719

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 04/04/2022

Reg. gen. 8639 - Reg. part. 1209

Quota: 1/1

Importo: € 1.240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.000,00

Rogante: Antonio Fuccillo

Data: 22/05/2022

N° repertorio: 6749

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Latina il 25/03/2025

Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5729

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Latina il 10/04/2025

Reg. gen. 9382 - Reg. part. 7049

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le visure ipocatastali sono riportate nell'Allegato 8 bis (che annulla e sostituisce il precedente Allegato 8) insieme all'elenco di tutte le formalità (riguardanti il Catasto fabbricati del comune di Cisterna di Latina, Foglio 121, Part. 397). Relativamente alle ipoteche del 10/07/2015-31/01/2019-20/02/2019 Reg.Part. n. 2046-269-556, si allega anche atto di intervento ex Art. 499 c.p.c. da parte di AGENZIA delle Entrate-Riscossione (P.IVA 13756881002).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Il capannone si trova all'interno della zona industriale del PRG di Cisterna di Latina, disciplinato dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione. In particolare è situato nella zona I1: zone poste all'interno dell'agglomerato dell'A.S.I. di Roma - Latina per le quali valgono le norme prescritte per l'agglomerato di che trattasi, dal P.R.G. definitivo dell'A.S.I. di Roma - Latina. Il fabbricato nella sua conformazione iniziale, di cui alla CE n.117 del 12.09.2001 e successiva variante CE n. 136 del 30.12.2002, è presente nelle tavole del Piano attuativo del Consorzio per lo sviluppo industriale Roma - Latina (Agglomerato di Cisterna) all'interno della zonizzazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate". I vari titoli edilizi che hanno accompagnato la costruzione del fabbricato, presentano i pareri favorevoli espressi dal Consorzio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

L'unità immobiliare, originariamente ad uso alloggio del custode, è ubicata all'interno del capannone di cui al Bene 1. I vari titoli edilizi che hanno accompagnato la costruzione iniziale del fabbricato, comprendente l'unità immobiliare al piano 1, presentano i pareri favorevoli espressi dal Consorzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

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. L'immobile non risulta agibile.

Con accesso agli atti n° 2375 del 20.01.2026 (Allegato 2) eseguito presso l'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina, si è potuto verificare che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi, riportati nell'Allegato 5:

- Concessione edilizia n. 117 del 12.01.2001;
- Concessione edilizia n. 136 del 30.12.2002 (variante in corso d'opera alla CE n. 117 del 12.01.2001);
- Permesso di costruire n. 30 del 08.04.2004;
- Permesso di costruire n. 13 del 02.02.2005 (variante al PDC n. 30 del 08.04.2004 - AMPLIAMENTO)
- DIA n. 52/06 del 04.04.2006 (variante al PDC n. 13 del 02.02.2005).

E' inoltre presente un atto d'obbligo autenticato dal notaio Antonio Fuccillo di Sezze e registrato in data 03.12.2004 al n. 3570.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli elaborati grafici dei vari titoli edilizi presenti in atti non corrispondono con lo stato dei luoghi (Allegato 4):

- al piano terra sono presenti lievi difformità sul perimetro esterno del capannone, il tutto sanabile attraverso idoneo titolo edilizio (CILA/SCIA in sanatoria);
- al piano terra, annesso al retro del fabbricato, è presente una struttura di 260 mq circa, non riportata negli elaborati grafici e quindi totalmente abusiva e non sanabile ai sensi del Dpr 380/01;
- al piano primo è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, con alcuni ambienti che sono stati accorpati ai locali del vicino appartamento di cui al BENE 2, il tutto sanabile con idoneo titolo edilizio (CILA/SCIA in sanatoria). In alternativa si può procedere ripristinando lo stato dei luoghi.

Dall'analisi dell'ultimo progetto concessionato presente agli atti (DIA 52/2006) risulta una superficie coperta edificabile residua pari a mq. 1.344,10 (Allegato 4 - Schema planimetrico generale).

Al momento dell'accesso agli atti non è stato possibile reperire il certificato di agibilità del bene: sarà quindi necessario redigere idonea (SCA) segnalazione certificata di agibilità, al momento della aggiudicazione del bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

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. L'immobile non risulta agibile.

Con accesso agli atti n° 2375 del 20.01.2026 (Allegato 2) eseguito presso l'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina, si è potuto verificare che l'unità immobiliare è stata realizzata contestualmente alla costruzione iniziale del fabbricato, attraverso i seguenti titoli riportati nell'Allegato 5:

Concessione edilizia n. 117 del 12.01.2001

Concessione edilizia n. 136 del 30.12.2002 (variante in corso d'opera alla CE n. 117 del 12.01.2001)

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli elaborati grafici dei vari titoli edilizi presenti in atti non corrispondono con lo stato dei luoghi (Allegato 4): è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto all'unità immobiliare sono stati accorpati alcuni ambienti dei vicini uffici di cui al BENE 1. Il tutto è sanabile con idoneo titolo edilizio (CILA/SCIA in sanatoria); in alternativa si può procedere ripristinando lo stato dei luoghi.

Al momento dell'accesso agli atti non è stato possibile reperire il certificato di agibilità del bene: sarà quindi

necessario redigere idonea (SCA) segnalazione certificata di agibilità, al momento della aggiudicazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1
Trattasi di un capannone industriale con annessi servizi, uffici ed ampia corte esterna, situato all'interno della zona industriale di Cisterna di Latina, a sud della città tra via Appia e la SP16 Borgo Piave - Cisterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 397, Sub. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.070.000,00
La stima del capannone è riportata nell'Allegato 7.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1
Trattasi dell'alloggio del custode all'interno del capannone industriale di cui al BENE 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.000,00
La stima dell'appartamento è riportata nell'Allegato 7.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1	3099,14 mq	667,91 €/mq	€ 2.070.000,00	100,00%	€ 2.070.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1	130,50 mq	888,89 €/mq	€ 116.000,00	100,00%	€ 116.000,00
Valore di stima:					€ 2.186.000,00

Valore di stima: € 2.186.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedi Allegato 7 - Stime immobili	0,00	€

Valore finale di stima: € 2.186.000,00

Il metodo di stima utilizzato è riportato nell'Allegato 7 - Stime immobili.

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 05/06/2026

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Becherucci Francesco

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - Giuramento (Aggiornamento al 21/11/2025)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 2 - Accesso atti (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visure catastali (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4 - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Allegato 5 - Titoli edilizi (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 6 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7 - Stime immobili (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Allegato 8 bis - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 29/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 10 - Contratti locazione (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Allegato 11 - Documentazione eseguiti (Aggiornamento al 14/04/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1
Trattasi di un capannone industriale con annessi servizi, uffici ed ampia corte esterna, situato all'interno della zona industriale di Cisterna di Latina, a sud della città tra via Appia e la SP16. Borgo Piave - Cisterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 397, Sub. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il capannone si trova all'interno della zona industriale del PRG di Cisterna di Latina, disciplinato dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione. In particolare è situato nella zona I1: zone poste all'interno dell'agglomerato dell'A.S.I. di Roma - Latina per le quali valgono le norme prescritte per l'agglomerato di che trattasi, dal P.R.G. definitivo dell'A.S.I. di Roma - Latina. Il fabbricato nella sua conformazione iniziale, di cui alla CE n.117 del 12.09.2001 e successiva variante CE n. 136 del 30.12.2002, è presente nelle tavole del Piano attuativo del Consorzio per lo sviluppo industriale Roma - Latina (Agglomerato di Cisterna) all'interno della zonizzazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate". I vari titoli edilizi che hanno accompagnato la costruzione del fabbricato, presentano i pareri favorevoli espressi dal Consorzio.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1
Trattasi dell'alloggio del custode all'interno del capannone industriale di cui al BENE 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare, originariamente ad uso alloggio del custode, è ubicata all'interno del capannone di cui al Bene 1. I vari titoli edilizi che hanno accompagnato la costruzione iniziale del fabbricato, comprendente l'unità immobiliare al piano 1, presentano i pareri favorevoli espressi dal Consorzio.

Prezzo base d'asta: € 2.186.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.186.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 397, Sub. 3, Categoria D1	Superficie	3099,14 mq
Stato conservativo:	Nel complesso lo stato di conservazione del bene appare buono. Come si evince dalla documentazione fotografica, il capannone al piano terra, principalmente adibito alle attività industriali, non necessita di particolari manutenzioni tranne una profonda pulizia degli ambienti di lavorazione. Gli uffici ed i servizi ubicati al piano terra e gli uffici ubicati al piano primo, si presentano in buono stato di conservazione ed attualmente non necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un capannone industriale con annessi servizi, uffici ed ampia corte esterna, situato all'interno della zona industriale di Cisterna di Latina, a sud della città tra via Appia e la SP16 Borgo Piave - Cisterna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Alfredo Fieramonti, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	130,50 mq
Stato conservativo:	Nel complesso il bene si presenta in buono stato di conservazione ed attualmente non necessita di particolari manutenzioni, come si evince dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Trattasi dell'alloggio del custode all'interno del capannone industriale di cui al BENE 1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 12/07/2006
Reg. gen. 24374 - Reg. part. 6004
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Giuseppe Coppola
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 43716
N° raccolta: 18955
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 29/04/2010
Reg. gen. 11645 - Reg. part. 2811
Quota: 1/1
Importo: € 48.952,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.479,91
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 113116
N° raccolta: 57
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Latina il 13/10/2010
Reg. gen. 25386 - Reg. part. 5524
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Percentuale interessi: 11,70 %
Rogante: Giuseppe Coppola
Data: 08/10/2010
N° repertorio: 59415
N° raccolta: 29252
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 21/10/2014
Reg. gen. 22894 - Reg. part. 2625
Quota: 1/1

Importo: € 1.032.236,12

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 516.118,06

Data: 08/10/2014

N° repertorio: 432

N° raccolta: 5714

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Roma il 10/07/2015

Reg. gen. 13932 - Reg. part. 2046

Quota: 1/1

Importo: € 176.965,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.482,53

Data: 09/07/2015

N° repertorio: 851

N° raccolta: 5715

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 31/01/2019

Reg. gen. 2226 - Reg. part. 269

Quota: 1/1

Importo: € 214.322,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 107.161,00

Data: 30/01/2019

N° repertorio: 3706

N° raccolta: 5719

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 20/02/2019

Reg. gen. 3996 - Reg. part. 556

Quota: 1/1

Importo: € 264.163,32

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.081,66

Data: 19/02/2019

N° repertorio: 3744

N° raccolta: 5719

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 04/04/2022

Reg. gen. 8639 - Reg. part. 1209

Quota: 1/1

Importo: € 1.240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 620.000,00

Rogante: Antonio Fuccillo

Data: 22/05/2022

N° repertorio: 6749

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Latina il 25/03/2025

Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5729

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Latina il 10/04/2025

Reg. gen. 9382 - Reg. part. 7049

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA ALFREDO FIERAMONTI, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 12/07/2006

Reg. gen. 24374 - Reg. part. 6004

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Giuseppe Coppola

Data: 11/07/2006

N° repertorio: 43716

N° raccolta: 18955

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Latina il 13/10/2010

Reg. gen. 25386 - Reg. part. 5524

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 11,70 %
Rogante: Giuseppe Coppola
Data: 08/10/2010
N° repertorio: 59415
N° raccolta: 29252

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Roma il 10/07/2015
Reg. gen. 13932 - Reg. part. 2046
Quota: 1/1
Importo: € 176.965,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.482,53
Data: 09/07/2015
N° repertorio: 851
N° raccolta: 5715

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 31/01/2019
Reg. gen. 2226 - Reg. part. 269
Quota: 1/1
Importo: € 214.322,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 107.161,00
Data: 30/01/2019
N° repertorio: 3706
N° raccolta: 5719

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 20/02/2019
Reg. gen. 3996 - Reg. part. 556
Quota: 1/1
Importo: € 264.163,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.081,66
Data: 19/02/2019
N° repertorio: 3744
N° raccolta: 5719

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 04/04/2022
Reg. gen. 8639 - Reg. part. 1209
Quota: 1/1
Importo: € 1.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 620.000,00



Rogante: Antonio Fuccillo
Data: 22/05/2022
N° repertorio: 6749



Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 25/03/2025
Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5729
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Latina il 10/04/2025
Reg. gen. 9382 - Reg. part. 7049
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

