

## TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c. Ing. Nasso Luca nella procedura fallimentare n.56/2022 – Tribunale di Latina

Soggetto Fallito:

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Negoziò ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T.....	6
Lotto 1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1.....	18
Lotto 2 .....	18
Titolarità .....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	20
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	21

Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Lotto 3 .....	24
Titolarità .....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	31
Riepilogo bando d'asta .....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	34
Schema riassuntivo Procedura Fallimentare 56/2022 del R.G.E.....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 127.125,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.020,00</b> .....	35
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 28.200,00</b> .....	36

Con nomina del 30/09/2024, il sottoscritto Ing. Nasso Luca, con studio in Via del Lido, C.C. Morbella Scala A - 04100-Latina(LT), email [luca.nasso@gmail.com](mailto:luca.nasso@gmail.com), PEC [luca.nasso@ingpec.eu](mailto:luca.nasso@ingpec.eu), veniva nominato Esperto estimatore dal curatore del Fallimento n. 56/2022 - Tribunale di Latina.

## PREMESSA

I beni che saranno oggetto di vendita nella Procedura Fallimentare sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

Trattasi di una cantina di pertinenza di una civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA, PIANO T**

---

Trattasi di un deposito per attività commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 4 - NEGOZIO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA, PIANO T**

---

Trattasi di un immobile commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Corso della Repubblica.

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** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

---

L'immobile oggetto della Procedura Fallimentare, appartiene ai seguenti soggetti:

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

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



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

Si precisa che dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 20/12/2024 il soggetto fallito risulta sposato con la : in data 04/06/2000, ma non risulta presente nessuna annotazione in merito al regime patrimoniale dei beni.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

L'immobile oggetto della Procedura Fallimentare, appartiene ai seguenti soggetti:

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

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

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

Si precisa che dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 20/12/2024 il soggetto fallito risulta sposato con la : in data 04/06/2000, ma non risulta presente nessuna annotazione in merito al regime patrimoniale dei beni.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

I confini del bene sono i seguenti:

Nord: Interno 18;

Ovest: Distacco su corte comune;

Est: Scala condominiale;

Sud: Interno 16.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

I confini del bene sono i seguenti:

Nord: Spazio di manovra condominiale;

Ovest: Spazio di manovra condominiale;

Est: Box n°23;

Sud: Box n°21.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	82,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 21/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 21/12/1995 al 13/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 13/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 20



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 340,86 Piano 3

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 63 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 0,06 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 63 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Piano S1
Dal 21/12/1995 al 13/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 63 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Piano S1
Dal 13/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 63 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 28,20 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 167, Sub. 63 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 28,20 Piano S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	167	20		A2	1	5,5	102 mq	340,86 €	3	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è presente diversa distribuzione degli spazi interni come rilevato in sede di sopralluogo effettuato in data 30/09/2024.

#### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	167	63		C2	1	13	14 mq	28,2 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

#### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Si relaziona che si è provveduto a predisporre l'APE dell'immobile pignorato (con impianto simulato) ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non è stata rinvenuta la documentazione tecnica di rito a corredo degli impianti (libretto di impianto ed ultimo rapporto di controllo tecnico ai sensi del D.Lgs 192/05), documentazione necessaria ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente e per la quale si è stimato un costo complessivo di circa € 1.500; sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica ed eventuale manutenzione degli impianti, regolarizzare tale aspetto.

#### PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Non sono presenti contratti di locazione in essere

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Non sono presenti contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Il bene al momento del sopralluogo si presentava abitato ed in buono stato di conservazione.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Il bene al momento del sopralluogo si presentava utilizzato come deposito ed in discreto stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Trattasi di un appartamento ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.6 piani fuori terra e n.1 piano interrato, ubicato nel Comune di Cisterna di Latina, in Via Appia Nord n°35, a circa 2 km dal centro del comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a telaio in c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a terrazzo.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante scala condominiale.

- suddivisione: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura; disimpegno, due camere da letto, due bagni e ripostiglio;

La consistenza e le caratteristiche dei locali sono le seguenti:

- superficie lorda residenziale pari a 93 mq circa e superficie netta residenziale pari a 82 mq circa.
- altezza utile interna: 3,00 m circa;
- esposizione: su due lati;
- finiture: le finiture interne sono di buona qualità.
- pavimentazione interna: gres porcellanato.
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte: in legno tamburato;
- bagni: pavimento e rivestimento per un'altezza pari a 2,00 m circa con gres porcellanato e apparecchiature igienico sanitarie in porcellana.
- tramezzature: in blocchi forati di laterizio.
- infissi: in legno con doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc;
- impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario multistrato, impianto termico con caldaia esterna e radiatori in ghisa.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

Trattasi di un deposito ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.6 piani fuori terra e n.1 piano interrato, ubicato nel Comune di Cisterna di Latina, in Via Appia Nord n°35, a circa 2 km dal centro del comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a telaio in c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a terrazzo.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante area condominiale.

La consistenza e le caratteristiche dei locali sono le seguenti:

- superficie lorda pari a 14 mq circa e superficie netta pari a 13 mq circa.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

L'immobile risulta occupato dal soggetto fallito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalle figlie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal soggetto fallito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalle figlie #

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1995	*** Omissis ***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DECAROLIS VINCENZO	21/12/1995	19107	8094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/01/1996	1204	966
		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.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1995	*** Omissis ***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DECAROLIS VINCENZO	21/12/1995	19107	8094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	10/01/1996	1204	966
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Latina il 20/12/1997  
Reg. gen. 22049 - Reg. part. 3193  
Importo: € 177.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000.000,00  
Percentuale interessi: 9,00 %  
Rogante: CERINI CLAUDIO  
Data: 16/12/1997  
N° repertorio: 172706
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Cisterna di Latina il 22/05/2015  
Reg. gen. 10481 - Reg. part. 1496  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 4,95 %  
Rogante: VANGI FRANCESCO  
Data: 21/05/2015  
N° repertorio: 4446/2930



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 18/11/2019

Reg. gen. 25988 - Reg. part. 4145

Importo: € 16.422,46

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

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

Capitale: € 23.211,23

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 15/03/2019

N° repertorio: 258

#### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Latina il 20/01/1996

Reg. gen. 1204 - Reg. part. 966

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

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

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Latina il 19/10/2022

Reg. gen. 27448 - Reg. part. 20508

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

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

#### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

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

Iscritto a Latina il 20/12/1997

Reg. gen. 22049 - Reg. part. 3193

Importo: € 177.000.000,00

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

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

Capitale: € 100.000.000,00

Percentuale interessi: 9,00 %

Rogante: CERINI CLAUDIO

Data: 16/12/1997

N° repertorio: 172706

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

Iscritto a Cisterna di Latina il 22/05/2015

Reg. gen. 10487 - Reg. part. 1496

Importo: € 160.000,00

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

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

Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 4,95 %  
Rogante: VANGI FRANCESCO  
Data: 21/05/2015  
N° repertorio: 4446/2930

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 18/11/2019  
Reg. gen. 25988 - Reg. part. 4145  
Importo: € 16.422,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 23.211,23  
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE  
Data: 15/03/2019  
N° repertorio: 258

*Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Latina il 20/01/1996  
Reg. gen. 1204 - Reg. part. 966  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Latina il 19/10/2022  
Reg. gen. 27448 - Reg. part. 20508  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

L'immobile ricade al di fuori dei limiti del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 893 del 09/03/1976.

Pertanto l'approvazione del P.R.G. vigente risulta successiva alla licenza edilizia del fabbricato oggetto di perizia.

Allo stato attuale lo stesso ricade in zona H rurale di P.R.G.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

L'immobile ricade al di fuori dei limiti del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 893 del 09/03/1976.

Pertanto l'approvazione del P.R.G. vigente risulta successiva alla licenza edilizia del fabbricato oggetto di perizia.

Allo stato attuale lo stesso ricade in zona H rurale di P.R.G.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3**

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 23/10/2024 l'immobile risulta edificato in virtù della Licenza edilizia n. 1997 del 28/08/1968 e licenza di variante generale n. 1998 del 18/12/1971.

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato all'interno dell'originaria Licenza edilizia.

#### ***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.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1**

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 23/10/2024 l'immobile risulta edificato in virtù della Licenza edilizia n. 1997 del 28/08/1968 e licenza di variante generale n. 1998 del 18/12/1971.

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato all'interno dell'originaria Licenza edilizia.

#### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD N. 35, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 475,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 475,00

Alla data del 31/10/2024 risultavano mancati pagamenti nei confronti del condominio per un importo pari a € 478,54.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA APPIA NORD 35, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della Procedura Fallimentare, appartiene ai seguenti soggetti:

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

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

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

Si precisa che dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 20/12/2024 il soggetto fallito risulta sposato con la in data 04/06/2000, ma non risulta presente nessuna annotazione in merito al regime patrimoniale dei beni.

## CONFINI

I confini del bene sono i seguenti:

Nord: Corte comune - Sub 5;

Ovest: Corte comune - Sub 5;

Est: Corte comune - Sub 5;

Sud: Corte comune - Sub 5.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	44,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 0,19 Piano T
Dal 01/01/1992 al 14/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Piano T
Dal 14/07/1994 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44

		Piano T
Dal 27/09/2002 al 13/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 95,44 Piano T
Dal 13/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 95,44 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 52 mq Rendita € 95,44 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	889	1		C2	1	44	52 mq	95,44 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è presente diversa distribuzione degli spazi interni come rilevato in sede di sopralluogo effettuato in data 30/09/2024.

## PATTI

Non sono presenti contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO



Il bene al momento del sopralluogo si presentava utilizzato come deposito e privo di rifiniture interne.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un deposito per immobile commerciale, ubicato nel Comune di Cisterna di Latina, in Corso della Repubblica, a circa 1 km dal centro del comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a telaio in acciaio;
- fondazioni: platea in c.a.;
- tamponature: lamiera
- copertura: inclinata ad una falda.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante corte comune (sub 5).

La consistenza e le caratteristiche dei locali sono le seguenti:

- superficie lorda pari a 52 mq circa e superficie netta pari a 44 mq circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto fallito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE GIUSEPPE	14/07/1994	24423	5421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 09/07/1994  
Reg. gen. 12223 - Reg. part. 2000  
Importo: € 10.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.731.880,00  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 18/11/2019  
Reg. gen. 25988 - Reg. part. 4145  
Importo: € 16.422,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 23.211,23  
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE  
Data: 15/03/2019  
N° repertorio: 258

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Latina il 22/07/1994  
Reg. gen. 13157 - Reg. part. 8654  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Latina il 30/09/1994  
Reg. gen. 16815 - Reg. part. 11099

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 01/08/1995

Reg. gen. 14016 - Reg. part. 9696

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

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

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Latina il 19/10/2022

Reg. gen. 27448 - Reg. part. 20508

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade all'interno del P.P.E. C3 di P.R.G.

In particolare l'area risulta destinata a "Zone degli insediamenti industriali" da P.R.G.

## **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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 23/10/2024 l'immobile risulta edificato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 del 19/04/2005.

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è presente un soppalco interno.

### ***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.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della Procedura Fallimentare, appartiene ai seguenti soggetti:

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

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

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

Si precisa che dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 20/12/2024 il soggetto fallito risulta sposato con la Sig.ra Anna Maria in data 04/06/2000, ma non risulta presente nessuna annotazione in merito al regime patrimoniale dei beni.

## CONFINI

I confini del bene sono i seguenti:

Nord: Corte comune - Sub 5;

Ovest: Corte comune - Sub 5;

Est: Corte comune - Sub 5;

Sud: Corte comune - Sub 5.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 32,00 mq		
------------------------------------------------	--	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 0,58 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 823,75 Piano T
Dal 01/01/1994 al 14/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 542,28 Piano T
Dal 14/07/1994 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 542,28 Piano T
Dal 27/09/2002 al 02/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 542,28 Piano T
Dal 02/03/2005 al 13/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 30 Rendita € 650,74 Piano T
Dal 13/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 32 mq Rendita € 650,74 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 889, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 32 mq Rendita € 650,74

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	889	4		C1	5	30	32 mq	650,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che in sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa destinazione d'uso dell'immobile in quanto lo stesso risultava utilizzato come abitazione civile e non come locale commerciale.

## PRECISAZIONI

Si relaziona che si è provveduto a predisporre l'APE dell'immobile pignorato (con impianto simulato) ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non è stata rinvenuta la documentazione tecnica di rito a corredo degli impianti (libretto di impianto ed ultimo rapporto di controllo tecnico ai sensi del D.Lgs 192/05), documentazione necessaria ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente e per la quale si è stimato un costo complessivo di circa € 1.500; sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica ed eventuale manutenzione degli impianti, regolarizzare tale aspetto.

## PATTI

L'immobile risulta occupato senza un regolare contratto di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene al momento del sopralluogo si presentava abitato ed in discreto stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile commerciale, ubicato nel Comune di Cisterna di Latina, in Corso della Repubblica, a circa 1 km dal centro del comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a pareti prefabbricate;
- fondazioni: platea in c.a.;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: tetto a falde.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante corte comune (sub 5).

- suddivisione: soggiorno/pranzo con angolo cottura; camera da letto e bagno.

La consistenza e le caratteristiche dei locali sono le seguenti:

- superficie lorda pari a 32 mq circa e superficie netta pari a 30 mq circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza un regolare contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE GIUSEPPE	14/07/1994	24423	5421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 18/11/2019  
Reg. gen. 25988 - Reg. part. 4145  
Importo: € 16.422,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 23.211,23  
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE  
Data: 15/03/2019  
N° repertorio: 258

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Latina il 19/10/2022  
Reg. gen. 27448 - Reg. part. 20508  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del P.P.E. C3 di P.R.G.  
In particolare l'area risulta destinata a "Zone degli insediamenti industriali" da P.R.G.

## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 23/10/2024 l'immobile risulta edificato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n.61 del 19/04/2005.

L'immobile presenta una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto rappresentato all'interno Condono edilizio in quanto l'attuale destinazione d'uso dell'immobile risulta residenziale.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

#### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3  
Trattasi di un appartamento per civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 167, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 124.800,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1  
Trattasi di una cantina di pertinenza di una civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 167, Sub. 63, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3	96,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 124.800,00	100,00%	€ 124.800,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1	14,00 mq	5.375,00 €/mq	€ 7.525,00	100,00%	€ 7.525,00
Valore di stima:					€ 132.325,00

Valore di stima: € 132.325,00

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3700,00	€
Oneri per redazione A.P.E.	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 127.125,00**

#### LOTTO 2

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T  
Trattasi di un deposito per attività commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 20.020,00  
E' stato utilizzato il valore di mercato OMI inferiore pari a € 385 in quanto l'immobile risulta privo di finiture interne.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T	52,00 mq	385,00 €/mq	€ 20.020,00	100,00%	€ 20.020,00

Valore di stima: € 20.020,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per rimozione soppalco e ripristino distribuzione interna	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 15.020,00****LOTTO 3**

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T  
Trattasi di un immobile commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Corso della Repubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 4, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Negozio Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T	32,00 mq	975,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00
Valore di stima:					€ 31.200,00

Valore di stima: € 31.200,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per rimozione cucina	1500,00	€
Oneri per redazione A.P.E.	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 28.200,00**



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 23/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nasso Luca





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3  
Trattasi di un appartamento per civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 167, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade al di fuori dei limiti del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 893 del 09/03/1976. Pertanto l'approvazione del P.R.G. vigente risulta successiva alla licenza edilizia del fabbricato oggetto di perizia. Allo stato attuale lo stesso ricade in zona H rurale di P.R.G.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1  
Trattasi di una cantina di pertinenza di una civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 167, Sub. 63, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade al di fuori dei limiti del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 893 del 09/03/1976. Pertanto l'approvazione del P.R.G. vigente risulta successiva alla licenza edilizia del fabbricato oggetto di perizia. Allo stato attuale lo stesso ricade in zona H rurale di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 127.125,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T  
Trattasi di un deposito per attività commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.P.E. C3 di P.R.G. In particolare l'area risulta destinata a "Zone degli insediamenti industriali" da P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 15.020,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T  
Trattasi di un immobile commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Corso della Repubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 4, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.P.E. C3 di P.R.G. In particolare l'area risulta destinata a "Zone degli insediamenti industriali" da P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 28.200,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
PROCEDURA FALLIMENTARE 56/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.125,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n. 35, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 167, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	Il bene al momento del sopralluogo si presentava abitato ed in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento per civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto fallito **** Omissis **** dalla coniuge **** Omissis **** dalle figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - VIA Appia Nord 35, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 167, Sub. 63, Categoria C2	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il bene al momento del sopralluogo si presentava utilizzato come deposito ed in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una cantina di pertinenza di una civile abitazione all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto fallito **** Omissis **** dalla coniuge **** Omissis **** dalle figlie ** Omissis ***.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.020,00

Bene N° 3 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene al momento del sopralluogo si presentava utilizzato come deposito e privo di rifiniture interne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un deposito per attività commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal soggetto fallito **** Omissis ****.		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.200,00

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene al momento del sopralluogo si presentava abitato ed in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile commerciale, sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) in Corso della Repubblica.		
<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		