TRIBUNALE DI LATINA

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2017 + N. 50/2024 RGE -::- -

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

Creditore procedente :

[redacted]

Debitori Esecutati :

[redacted]









L' Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Igino BRUSCHI – via Persicara 17 / A - 04100 LATINA

339. 2041090 ---•--- E-mail : igino.bruschi@gmail.com ---•---- Pec : igino.bruschi@geopec.it

[Iscritto al n. 32 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Latina]

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Lotto 1 5

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 7

Consistenza 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 8

Precisazioni 9

Patti 9

Stato conservativo 9

Parti Comuni 10

Servitù, censo, livello, usi civici 10

Caratteristiche costruttive prevalenti 10

Stato di occupazione 11

Provenienze Ventennali 11

Formalità pregiudizievoli 12

Normativa urbanistica 13

Regolarità edilizia 13

Vincoli od oneri condominiali 14

Lotto 2 15

Completezza documentazione ex art. 567 15

Titolarità 15

Confini 15

Consistenza 16

Cronistoria Dati Catastali 16

Dati Catastali 17

Precisazioni 18

Patti 18

Stato conservativo 18

Parti Comuni 18

Servitù, censo, livello, usi civici 18

Caratteristiche costruttive prevalenti 19

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d667735e703727bb4507d38fc3f

Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 22
Stima / Formazione lotti 23
Lotto 1 23
Lotto 2 24
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto 1 28
Lotto 2 28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2017 del R.G.E 30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.395,00 30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.595,00 30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 32
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato - terra 32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo 32

INCARICO – SOPRALLUOGO

All'udienza del 25.09.2024 il G.E., considerato che nel fascicolo R.G.E. 50/2024 è stato pignorato la quota di [redacted] del compendio immobiliare già pignorato pro quota in danno di [redacted] disponeva la riunione del predetto procedimento al portante rubricato con il n. 119/2017 R.G.E.

Preso atto che nella procedura n. 119/2017 R.G.E. l'Esperto stimatore si è limitato a valutare solatanto la metà del bene in testa all'esecutata [redacted] il G.E. incaricava nuovamente lo scrivente Geom. Igino BRUSCHI disponendo, sempre sotto il vincolo del giuramento, di rinnovare la perizia immobiliare attualizzando il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare.

In data 17.04.2025 l'Esperto comunicava alle parti ed al Custode Giudiziario il sopralluogo presso il compendio immobiliare in parola, ubicato in Monte San Biagio via Limatella n. 8/C, per il giorno 30.04.2025 alle ore 15:00.

Assenti le parti, [redacted]

avvenuto intorno alla prima decade di aprile e l'impossibilità di accedere all'interno del locale commerciale posto ai piani terra e seminterrato (adibito a Club Privee denominato "Il Sentiero") in quanto sottoposto a sequestro giudiziario.

L'Esperto, già a conoscenza dello stato e consistenza dei beni pignorati, raccoglieva utili notizie utili alla redazione peritale, limitandosi ad eseguire il solo rilievo fotografico esterno del compendio.

Alle ore 16:15 terminava il sopralluogo.

Successivamente, alla luce di quanto riferito dalla [redacted], l'Esperto chiedeva ed otteneva dall'ufficio Stato Civile del Comune di Monte San Biago l'allegato certificato di morte (prot. N. 7234 del 06.05.2025) attestante il decesso dell'esecutato [redacted].

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, disposto ai piani terra e seminterrato.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, posto al piano primo.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANI TERRA E SEMINTERRATO

Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in zona periferica, prossima ad un plesso scolastico in disuso.

Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.

Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a [redacted] (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato (come riferì l'esecutato [redacted] durante il sopralluogo dell'11.06.2022 in sede di prima stesura peritale) da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto [redacted]

L'ampia terrazza a livello di circa 175,00 mq risulta parzialmente coperta con tettoia in legno ed in parte edificata con struttura in legno lamellare, ben rifinita, per metà adibita ad ambienti d'incontro pertinenti l'attività esercitata nel locale principale, per l'altra metà trasformata in appartamento residenziale già occupato dall'esecutato [redacted] da qualche tempo occupato dal figlio [redacted] colpito da ictus.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANO PRIMO

Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano, sovrastante il relazionato locale commerciale, avente accesso tramite una scala esterna ad una rampa edificata che, stante le risultanze delle schede di accatastamento, risulta edificata anch'essa sul terreno identificato con la particella 18 in testa a [redacted]

Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato e terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 cpc, comma 2, costituita dalla nuova certificazione prodotta dal creditore procedente a firma del Notaio Maria Rosaria LENTI di Roma, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare e fino al 05.03.2024.

L'Esperto ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a tutto il 05.05.2025 non ravvisando ulteriori formalità pregiudizievoli in testa agli esecutati sul bene pignorato.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Quanto alla titolarità del bene l'Esperto chiarisce quanto segue.

Il terreno su cui è stato costruito il compendio immobiliare di cui l'immobile in relazione è parte, è stato acquistato dalla debitrice [redacted] con atto del 20.03.1982 al rogito del notaio Antonio SCHETTINO, rep. 6447, trascritto a Latina il 07.04.1982 al n. 4307 del Reg. Part.

Rilevato che, come in precedenza documentato, il suddetto acquisto [redacted] è avvenuto in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale [redacted] si deduce che la titolarità del bene deve essere ricondotta in testa nella misura del 50% pro - indiviso ad entrambi gli esecutati.

Per quanto riguarda il decesso dell'esecutato [redacted], ad oggi non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

CONFINI

L'immobile confina con terreno distinto con la particella 18, porzione di fabbricato distinta con il sub. 3, distacco verso le particelle 19 e 434, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	147,00 mq	175,70 mq	1,00	175,70 mq	3,00 m	Terra
Terrazzo (in parte edificato)	175,00 mq	175,00 mq	0,25	43,75 mq	3,00 m	Terra
Balcone (attualmente chiuso)	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	85,15 mq	114,90 mq	0,50	57,45 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				278,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza immobiliare non si è tenuto conto degli ampliamenti ed opere abusive le quali, non suscettibili di sanatoria edilizia, dovranno essere demolite e ripristinato lo stato *quo ante*.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/03/1982** al **27/05/1992**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,12
Dal **20/03/1982** al **27/05/1992**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.05.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,14
Dal **27/05/1992** al **05/05/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 91, Sub. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 264 mq Superficie catastale 262 mq Rendita € 4.144,88 Piano Seminterrato e Terra

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Per quanto specificato nei paragrafi link "Titolarità dell'immobile" e "Provenienza ventennale", il titolare catastale [redacted] non corrisponde a quello reale che deve invece intendersi [redacted] e [redacted] nella quota di ½ pro indiviso in piena proprietà.

A seguito della ricostruzione storico catastale del compendio in parola, l'Esperto ritiene opportuno evidenziare quanto già relazionato nella prima stesura peritale e riferito nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

Con atto di vendita a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6447, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1110 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4307 R.P., [redacted] acquistava in regime di comunione legale con [redacted], il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 91, di mq 540.

Con atto di donazione a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6448, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1111 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4308 R.P., [redacted] quale bene personale ex art. 179, lettera b, c.c., acquisiva il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 92, di mq 460.

Con tipo mappale del 25.03.1992 pratica n. LT0153955 in atti dal 29 luglio 2004 (n. 998.1/1992), la particella 92 è stata **indebitamente** accorpata alla particella 91 (raggiunto così l'estensione di mq 1000). Trattasi di accorpamento "irregolare", in quanto sono state accorpate unità immobiliari aventi diverse intestazioni (nel caso di specie, la particella 91 era dei coniugi [redacted] e la particella 92 esclusivamente di [redacted] quale bene personale), stante quanto previsto dalla Circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare Area Servizi Catastali Ufficio metodologie operative catastali n. 15232 del 21 febbraio 2002, in cui in un caso analogo si precisa che "Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti". Sulla particella 91 sono state successivamente edificate e accatastate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, denunciate nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio con dichiarazione di costituzione del 27 maggio 1992 in atti dal 28 maggio 1992 n. 1724.1/1992.

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	91	2		C1	1	264 mq	262 mq	4144,88 €	1/S - T Terra	

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Corrispondenza catastale

Non sussite corrispondenza catastale sia nell'intestazione, come sopra riferito, sia nella rappresentazione grafico-planimetrica della scheda di accatastamento, attesa una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di "manufatto" edificato nella terrazza in luogo della "tettoia" e "veranda" dichiarate nella scheda, oltre alla destinazione d'uso del piano seminterrato effettivamente adibito a "deposito" in luogo della dichiarata "sala giochi".

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010) e rendere possibili la vendita con emissione del relativo decreto di trasferimento, si rende necessario, previa apposito provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione, eseguire specifica attività catastale per:

[redacted]– allineare l'intestazione catastale aggiornando il regime patrimoniale dell'esecutata [redacted] in regime di comunione con [redacted]

2) – allineare le schede di accatastamento secondo le attuali consistenze e destinazioni mediante variazione Docfa.

PRECISAZIONI

Nel presente link si vuole dare atto e precisare sull'esatta generalità della debitrice.

Preso atto che nei due richiamati titoli di provenienza si rileva che la debitrice viene generalizzata in [redacted]" mentre nell'atto di pignoramento immobiliare e nelle intestazioni catastali in [redacted]", l'Esperto si è recato nell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Monte San Biagio ove è stato accertato che [redacted]" e [redacted]" è la medesima persona fisica e che le esatte generalità sono " [redacted]", il tutto come da allegato certificato di omonomia rilasciato in data 26.07.2022.

PATTI

Esaminati attentamente i titoli di provenienza citati, non si rilevano patti e/o condizioni degni di nota.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un discreto stato di conservazione e manutenzione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura dell'unità immobiliare nel suo insieme, eccezion fatta per lo stato di dissesto statico in essere nel vano cucina

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in esame è inserita in un fabbricato di maggior dimensioni contenenti più immobili (parte in corso di costruzione estranei alle procedure esecutive) aventi in comune l'area di corte come Bene Comune non Censibile identificata in catasto al foglio 8 particella 91 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Di seguito si ripropone quanto già relazionato nella prima stesura peritale.

In seguito al controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali, si segnala che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da Livello Enfiteutico in favore del Comune di Monte San Biagio così come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune su richiesta dell'Esperto.
Detto gravame può essere "liquidato" su specifica richiesta dell'interessato.
Si riferisce, altresì, che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato dai seguenti vincoli:
- Legge n. 64/74 (art. 95 D.P.R. 380/01);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267);
- Area rientrante in zona S.I.C. (sito d'importanza comunitario);
- D.G.R.L. n. 534 del 04.08.2006;
- P.T.P.R. (piano territoriale paesaggistico regionale);
- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio;
- Tav. B - Beni paesaggistici;
- Tav. C - Beni del patrimonio naturale e culturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come innanzi riferito l'immobile in esame è parte di un fabbricato, disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, originariamente concepito per ospitare tre unità residenziali a schiera.
Per quanto acquisito in loco durante le operazioni di sopralluogo e desunto dall'esame dalla documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, sulle caratteristiche costruttive prevalenti e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in esame l'Esperto riferisce quanto segue:
- la struttura portante verticali - che funge anche da tamponatura esterna - è realizzata in blocchetti di tufo (piano seminterrato e terra) e in blocchetti di cemento pomice (primo piano) con travi di collegamento e pilastri interni rompitratta in calcestruzzo armato;
- i solai interpiano, così come la copertura a tetto con due falde inclinate, è del tipo in latero - cemento;
- rifiniture esterne: le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile solo in parte tinteggiati;
- la pavimentazione interna si presenta in grès ceramicato,le pareti sono intonacate e tinteggiate con bagni

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

maiolicati;

- gli infissi esterni sono in legno così come le porte interne;
- impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico con adduzione dall'acquedotto pubblico, fognario a mezzo di vasca biologica con svuotamenti periodici, impianto termico con split a pompa di calore.

I materiali e le finiture sono del qualità medio - bassa.

Non sono state relazionate le caratteristiche del corpo di fabbrica realizzato in legno lamellare in luogo della tettoia e veranda in quanto oggetto di demolizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla luce di quanto riferito dalla signora [redacted] l'intero locale pignorato, ad eccezione dell'appartamento realizzato in legno lamellare nella ex terrazza, è risultato inaccessibile in quanto sottoposto a sequestro giudiziario conseguente all'attività lavorativa condotta nel suo interno dall'esecutato [redacted]

Il predetto appartamento, invece, è risultato occupato dal signor [redacted] figlio degli esecutati, colpito da ictus.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1982 al 05/05/2025	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. Antonio SCHETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6447	2510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5406	4307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1110	86
Dal 20/03/1982 al 05/05/2025	[redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. Antonio SCHETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6448	2511
		Trascrizione			

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5407	4308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1111	86

Successivamente alla trascrizione dei pignoramenti per cui si procede, non si registrano ulteriori atti traslativi avente per oggetto l'immobile pignorato.

Quanto alla titolarità del bene, l'Esperto ritiene opportuno precisare quanto segue:

a) - con l'atto di donazione innanzi richiamato, la debitrice riceveva dal genitore [redacted] il lotto di terreno distinta con la particella 92 estesa mq. 460,00 circa;

b) - con l'atto di compravendita innanzi richiamato, la debitrice - allora in comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] - acquistava dallo zio [redacted] il lotto di terreno distinto con la particella 91 estesa mq. 540,00 circa;

c) - il fabbricato, di cui è parte l'immmobile in trattazione, è stato edificato in proprio dalla debitrice successivamente a cavallo delle due menzionate particelle di terreno 91 e 92, come meglio chiarito graficamente nell'apposita scheda allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario
  Iscritto a Latina il 13/07/1987
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390
  Quota: 1/1
  Importo: € 37.959,58
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Detta formalità non risulta rinovata nel ventennio.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 27/03/2017
  Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972
  Quota: 1/1

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 15/02/2024
  Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068
  Quota: 1/2
  A favore di [redacted]

Atteso che la documentazione ipotecaria prodotta dal creditore è aggiornata al 05.03.2024, l'Esperto ha eseguito accurate verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il 05.05.2025 non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

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.
Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione, è stato edificato in assenza del necessario titolo abilitativo.
Per tale intervento abusivo risulta presentata al Comune di Monte San Biagio apposita istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 a firma del signor [redacted] genitore di [redacted]

Per chiarire il rilievo evidenziato dall'Arch. Vittorio D'ARGENIO (precedente ctu) secondo cui "non vi sono elementi per conoscere a quale titolo il sig. [redacted] abbia presentato la domanda a suo nome..." si riferisce che ai sensi dell'art. 31, 3° comma della predetta L. 47/85, chiunque ha facoltà di richiedere il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, salvo poi agire per rivalsa nei confronti del proprietario.
Pertanto sotto questo punto di vista l'istanza, presentata da [redacted] in data 30.09.1986, protocollata al n. 9478 e rubricata come Pratica n. 1061, deve essere considerata regolare a tutti gli effetti tanto che, con missiva del 25.11.2011 recante il prot. 11247/16, l'Ufficio Condono Edilizio comunale chiedeva l'integrazione della documentazione di rito.
Rilevato che ad oggi l'istanza non risulta evasa dall'Ufficio per la mancata integrazione di cui sopra, dal confronto dello stato attuale dell'immobile con quanto richiamato nell'istanza di condono, l'Esperto

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

riferisce quanto segue:

a) - l'unità immobiliare è stata oggetto di ulteriori interventi abusivi avvenuti dopo la presentazione dell'istanza di condono edilizio consistenti nel cambio della destinazione d'uso da residenza/magazzino del piano terra a locale commerciale e nella realizzazione in ampliamento della cucina e di un'ampia terrazza successivamente chiusa con un consistente manufatto in legno;

b) - ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 (richiamato dalle successive L. 724/94 e 326/2003) detti ulteriori interventi abusivi non sono suscettibili di sanatoria edilizia in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore della predetta legge;

c) - peraltro si riferisce che, dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico e il Comando della Polizia Locale, l'ampliamento della terrazza e successiva realizzazione del manufatto in legno è gravato dalle ordinanze di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 77 del 07.07.2015 - n. 161 del 16.11.2015 e n. 102 del 03.08.2015 disposte dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Monte San Biagio;

d) - si deduce, quindi, che la sanabilità dell'odierno immobile identificato con il sub. 2 è limitata (salvo i diritti di terzi) al piano terra e piano seminterrato secondo le destinazioni d'uso e consistenze richiamate nell'istanza di condono edilizio presentata da [redacted] con esclusione dei successivi ampliamenti da demolire, il tutto come meglio rappresentato graficamente nell'allegato n. 8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato predisposto 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.

E' stato predisposto, durante la prima stesura peritale, l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non può essere notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Benché l'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato con più unità (in parte in "corso di costruzione") riconducibili ai debitori esecutati, non risulta costituito condominio inteso come "ente di gestione" in forza della specifica normativa vigente.

Pertanto non si ravvisano vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 cpc, comma 2, costituita dalla nuova certificazione prodotta dal creditore procedente a firma del Notaio Maria Rosaria LENTI di Roma, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare e fino al 05.03.2024.

L'Esperto ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a tutto il 05.05.2025 non ravvisando ulteriori formalità pregiudizievoli in testa agli esecutati sul bene pignorato

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Quanto alla titolarità del bene l'Esperto chiarisce quanto segue.

Il terreno su cui è stato costruito il compendio immobiliare di cui l'immobile in relazione è parte, è stato acquistato dalla debitrice [redacted] con atto del 20.03.1982 al rogito del notaio Antonio SCHETTINO, rep. 6447, trascritto a Latina il 07.04.1982 al n. 4307 del Reg. Part.

Rilevato che, come in precedenza documentato, il suddetto acquisto della signora [redacted] è avvenuto in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale con il signor [redacted] si deduce che la titolarità del bene deve essere ricondotta in testa nella misura del 50% pro - indiviso ad entrambi gli esecutati.

Per quanto riguarda decesso dell'esecutato [redacted] avvenuto il 03.04.2025, ad oggi non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione.

CONFINI

L'immobile confina con terreno distinto con la particella 18, porzioni di fabbricato distinta con il sub. 2 (lotto n. 1) e sub. 4 (in corso di costruzione), salvo altri.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,70 mq	116,60 mq	1,00	116,60 mq	2,75 m	Primo
Balcone - terrazzino	34,35 mq	34,35 mq	0,25	8,59 mq	2,75 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				125,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/03/1982** al **27/05/1992**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,12
Dal **20/03/1982** al **27/05/1992**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.05.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,14
Dal **27/05/1992** al **05/05/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 91, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 555,19 Piano Primo

Per quanto specificato nei paragrafi link "Titolarità dell'immobile" e "Provenienza ventennale", il titolare catastale [redacted] non corrisponde a quello reale che deve invece intendersi [redacted] nella quota di ½ pro indiviso in piena proprietà. A seguito della ricostruzione storico catastale del compendio in parola, l'Esperto ritiene opportuno evidenziare quanto già relazionato nella prima stesura peritale e riferito nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente. Con atto di vendita a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6447, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1110 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4307 R.P., [redacted] acquistava in regime di comunione legale con [redacted]

[redacted]

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

[redacted] il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 91, di mq 540.

Con atto di donazione a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6448, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1111 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4308 R.P., [redacted] quale bene personale ex art. 179, lettera b, c.c., acquisiva il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 92, di mq 460.

Con tipo mappale del 25.03.1992 pratica n. LT0153955 in atti dal 29 luglio 2004 (n. 998.1/1992), la particella 92 è stata **indebitamente** accorpata alla particella 91 (raggiunto così l'estensione di mq 1000). Trattasi di accorpamento "irregolare", in quanto sono state accorpate unità immobiliari aventi diverse intestazioni (nel caso di specie, la particella 91 era dei coniugi [redacted] e [redacted] e la particella 92 esclusivamente di [redacted] Rosa quale bene personale), stante quanto previsto dalla Circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare Area Servizi Catastali Ufficio metodologie operative catastali n. 15232 del 21 febbraio 2002, in cui in un caso analogo si precisa che "Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti". Sulla particella 91 sono state successivamente edificate e accatastate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, denunciate nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio con dichiarazione di costituzione del 27 maggio 1992 in atti dal 28 maggio 1992 n. 1724.1/1992.

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	91	5		A2	4	5 vani		555,19 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Necessita invece allineare l'intestazione catastale aggiornando il regime matrimoniale dell'esecutata [redacted]

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d667735e703727bb4507d38fc3f

PRECISAZIONI

Nel presente link si vuole dare atto e precisare sulla esatte generalità della debitrice.

[redacted]

PATTI

Esaminati attentamente i due titoli di provenienza citati, non si rilevano patti e/o condizioni degni di nota.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un accettabile stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare con presenza di diffusi fenomeni di condenza estesi all'intero appartamento, oltre a inequivocabili segni di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e nella parete del corridoio in corrispondenza del bagno.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in esame è inserita in un fabbricato di maggior dimensioni contenenti più immobili (parte in corso di costruzione) aventi in comune l'area di corte come Bene Comune non Censibile identificata in catasto al foglio 8 particella 91 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito al controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali, si segnala che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da Livello Enfiteutico in favore del Comune di Monte San Biagio così come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune su richiesta dell'Esperto.

Detto gravame può essere "liquidato" su specifica richiesta dell'interessato.

Si riferisce, altresì, che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato dai seguenti vincoli:

- Legge n. 64/74 (art. 95 D.P.R. 380/01);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267);

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

- Area rientrante in zona S.I.C. (sito d'importanza comunitario);
- D.G.R.L. n. 534 del 04.08.2006;
- P.T.P.R. (piano territoriale paesaggistico regionale);
- Tav. A Sistemi ed ambiti del paesaggio;
- Tav. B Beni paesaggistici;
- Tav. C Beni del patrimonio naturale e culturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come innanzi riferito l'immobile in esame è parte di un fabbricato, disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, originariamente concepito per ospitare tre unità residenziali a schiera.

Per quanto acquisito in loco durante le operazioni di sopralluogo e desunto dall'esame dalla documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, sulle caratteristiche costruttive prevalenti e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in esame l'Esperto riferisce quanto segue:

- la struttura portante verticali - che funge anche da tamponatura esterna - è realizzata in blocchetti di tufo (piano seminterrato e terra) e in blocchetti di cemento pomice (primo piano) con travi di collegamento e pilastri interni rompitratta in calcestruzzo armato;
- i solai interpiano, così come la copertura a tetto con due falde inclinate, è del tipo in latero - cemento;
- rifiniture esterne: le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile solo in parte tinteggiati;
- la pavimentazione interna si presenta in grès ceramicato,le pareti sono intonacate e tinteggiate con bagno e cucina maiolicati;
- gli infissi esterni sono in legno così come le porte interne;
- impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico con adduzione dall'acquedotto pubblico, fognario a mezzo di vasca biologica con svuotamenti periodici, impianto termico assente con predisposizione.

I materiali e le finiture sono di qualità medio - bassa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla luce di quanto riferito dalla signora [redacted] all'atto del sopralluogo, il bene è stato occupato dall'esecutato [redacted] fino al momento del decesso; attualmente è disabitato e comunque nella disponibilità dei signori [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/03/1982 al	[redacted]	Donazione

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

05/05/2025	[redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. Antonio SCHETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6448	2511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5407	4308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1111	86
Dal **20/03/1982** al **05/05/2025**	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. Antonio SCHETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6447	2510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5406	4307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1110	86

Successivamente alla trascrizione del pignoramento per cui si procede, non si registrano ulteriori atti traslativi avente per oggetto l'immobile pignorato.

Quanto alla titolarità del bene, l'Esperto ritiene opportuno precisare quanto segue:

a) - con l'atto di donazione innanzi richiamato, la debitrice riceveva dal genitore [redacted] il lotto di terreno distinta con la particella 92 estesa mq. 460,00 circa;

b) - con l'atto di compravendita innanzi richiamato, la debitrice - allora in comunione legale dei beni [redacted] il lotto di terreno distinto con la particella 91 estesa mq. 540,00 circa;

c) - il fabbricato, di cui è parte l'immmobile in trattazione, è stato edificato in proprio dalla debitrice successivamente a cavallo delle due menzionate particelle di terreno 91 e 92, come meglio chiarito graficamente nell'apposita scheda allegata.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario
  Iscritto a Latina il 13/07/1987
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390
  Quota: 1/1
  Importo: € 37.959,58
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: DEtta formalità non risulta rinovata nel ventennio.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 27/03/2017
  Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972
  Quota: 1/1
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 15/02/2024
  Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068
  Quota: 1/2
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Atteso che la documentazione ipotecaria prodotta dal creditore è aggiornata al 05.03.2024, l'Esperto ha eseguito accurate verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il 05.05.2025 non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione, è stato edificato in assenza del necessario titolo abilitativo.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Per tale intervento abusivo risulta presentata al Comune di Monte San Biagio apposita istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (1° condono) a [redacted]

Per chiarire il rilievo evidenziato dall'Arch. Vittorio D'ARGENIO (precedente Esperto) secondo cui "non vi sono elementiper conoscere a quale titolo il [redacted] abbia presentato la domanda a suo nome..." si riferisce che ai sensi dell'art. 31, 3° comma della predetta L. 47/85, chiunque ha facoltà di richiedere il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, salvo poi agire per rivalsa nei confronti del proprietario.

Pertanto sotto questo punto di vista l'istanza, presentata da [redacted] in data 30.09.1986, protocollata al n. 9478 e rubricata come Pratica n. 1061, deve essere considerata regolare a tutti gli effetti tanto che, con missiva del 25.11.2011 recante il prot. 11247/16, l'Ufficio Condono Edilizio comunale chiedeva l'integrazione della documentazione di rito.

Ad oggi l'istanza non risulta evasa dall'Ufficio per la mancata integrazione di cui sopra che, peraltro, non consente di quantificare con esattezza i costi necessari per conseguire il rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato predisposto 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.

E' stato predisposto, durante la prima stesura peritale, l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non può essere notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Benché l'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato con più unità riconducibili alla debitrice (in parte in "corso di costruzione") non risulta costituito condominio inteso come "ente di gestione" in forza della specifica normativa vigente.

Pertanto non si ravvisano vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato e terra.

Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico in disuso.

Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.

Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a [redacted] (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato (come riferì [redacted] durante il sopralluogo dell'11.06.2022 in sede di prima stesura peritale) da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto [redacted]

- Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 2**, Categoria C1

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

  Valore di stima del bene: € 70.395,00

  Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico – comparativo. Il metodo di stima sintetico – comparativo pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente il valore ricercato purché usati con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni del cespite in esame. Lo scrivente eseguiva **nuove** mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina. I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

di coscienza alla valutazione richiesta. Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinsiche ed estrinsiche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo, come il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'estensione, l'ubicazione, l'accessibilità e l'incidenza positiva derivante dalla corte pertinenziale.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), rilevato il prezzo minimo e massimo in questo periodo corrente in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 300,00 €/mq della superficie convenzionale come innanzi calcolata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato - terra	234,65 mq	300,00 €/mq	€ 70.395,00	100,00%	€ 70.395,00
				Valore di stima:	€ 70.395,00

Deprezzamento

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione opere abusive realizzate dopo l'istanza di condono edilizio e non suscettibili di sanatoria; non sono invece quantificabili, al momento, i costi per la definizione della domanda di sanatoria edilizia.	20.000,00	€

Valore finale di stima: € 70.395,00 - € 20.000,00 = **€ 50.395,00**

Riguardo alla somma di € 20.000,00 innanzi indicata occorrente per la demolizione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria e l'ottenimento del titolo amministrativo secondo l'istanza di condono edilizio avanzata da [redacted] pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo.

  Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano facente parte di un fabbricato di maggior dimensioni, in parte in corso di ultimazione, edificato in agro del Comune di

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico al momento in disuso.

Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso. Si accede al esternamente attraverso una scala esterna ad una rampa edificata, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sul terreno identificato con la particella 18 in testa a [redacted] (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto [redacted] e [redacted] (ex marito dell'esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 5**, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.595,00

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico – comparativo. Il metodo di stima sintetico – comparativo pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente il valore ricercato purché usati con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni del cespite in esame.

Lo scrivente eseguiva **nuove** mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina. I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta. Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinsiche ed estrinsiche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo, come il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'estensione, l'ubicazione, l'accessibilità e l'incidenza positiva derivante dalla corte pertinenziale.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), rilevato il prezzo minimo e massimo in questo periodo corrente in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 500,00 €/mq della superficie convenzionale come innanzi calcolata.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d667735e703727bb4507d38fc3f

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo	125,19 mq	500,00 €/mq	€ 62.595,00	100,00%	€ 62.595,00
				Valore di stima:	€ 62.595,00

Deprezzamento

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Non sono quantificabili, al momento, i costi per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria.		

Valore finale di stima: **€ 62.595,00**

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 e/o integrazioni.

Latina, li 23.05.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Igino BRUSCHI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Latina
Iscrizione Albo N. 1990
Geometra Igino Bruschi

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Atto di donazione del 20.03.1992 notaio SCHETTINO
- ✓ N° 3 - Atto di compravendita del 20.03.1982 notaio SCHETTINO
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale (accatastamento, planimetrie, visure, estratto di mappa)
- ✓ N° 5 - Istanza di condono edilizio
- ✓ N° 6 - Ordinanze di demolizione
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Scheda grafica descrittiva ubicazione fabbricato
- ✓ N° 9 - Certificato presenza livello enfiteutico
- ✓ N° 10 - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 11 - Certificato di omonomia della debitrice
- ✓ N° 12 - Elenco sintetico formalità pregiudizievoli aggiornato al 05.05.2025
- ✓ N° 13 - Attestato di Prestazione energetica (APE) lotto 1
- ✓ N° 14 - Attestato di Prestazione energetica (APE) lotto 2
- ✓ N° 15 – Certificato di morte di [redacted]
- ✓ N° 16 – Notifica perizia alle parti

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato e terra.

Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico in disuso.

Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.

Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 [redacted]

- Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 2**, Categoria C1

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

Prezzo base d'asta: **€ 50.395,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo.

  Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano facente parte di un fabbricato di maggior dimensioni, in parte in corso di ultimazione, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello", in zona periferica prossima ad un plesso scolastico al momento in disuso.

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso. Si accede al esternamente attraverso una scala esterna ad una rampa edificata, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sul terreno identificato con la particella 18 in testa a [redacted] (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto [redacted]

- Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 5**, Categoria A2

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

  Valore di stima del bene: € 62.595,00

  Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

Prezzo base d'asta: **€ 62.595,00**

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.395,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato - terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 91, Sub.2, Categoria C1	Superficie	234,65 mq
Stato conservativo:	I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un discreto stato di conservazione e manutenzione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura dell'unità immobiliare nel suo insieme.		
Descrizione:	Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico in disuso.□Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.□Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a [redacted] (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato ([redacted]		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	In parte occupato [redacted] figlio degli esecutati apparentemente senza titolo, ed in parte sottoposto a sequestro giudiziario.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.595,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 91, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	125,19 mq
Stato conservativo:	I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un accettabile stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare con presenza di diffusi fenomeni di condensa estesi all'intero appartamento, oltre a inequivocabili segni di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e nella parete del corridoio in corrispondenza del bagno.		

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Descrizione:	Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano facente parte di un fabbricato di maggior dimensioni, in parte in corso di ultimazione, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico al momento in disuso. Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso. Si accede al esternamente attraverso una scala esterna ad una rampa edificata, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sul terreno identificato con la particella 18 [redacted]
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero, nella disponibilità [redacted]

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANO SEMINTERRATO - TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario
  Iscritto a Latina il 13/07/1987
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390
  Quota: 1/1
  Importo: € 37.959,58
  A favore di [redacted]
  Note: Detta formalità non risulta rinovata nel ventennio.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 27/03/2017
  Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972
  Quota: 1/1
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 15/02/2024
  Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068
  Quota: 1/2
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario
  Iscritto a Latina il 13/07/1987
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390
  Quota: 1/1
  Importo: € 37.959,58
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Detta formalità non risulta rinovata nel ventennio.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 27/03/2017
  Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f

Quota: 1/1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 15/02/2024
  Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068
  Quota: 1/2
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Firmato Da: BRUSCHI IGINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 322093d66735e703727bb4507d38fc3f