

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polese Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1	4
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.241,00	23
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1	25
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1.....	25

All'udienza del 11/12/2024, il sottoscritto Ing. Polese Sergio, con studio in Viale XXI Aprile, 7 - 04100 - Latina (LT), email ingsergiopolese@gmail.com, PEC sergio.polese@ingpec.eu, Tel. 0773 806195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM 33 T 324912,29 mE 4616546,74 mN)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM 33 T 324912,29 mE 4616546,74 mN)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA MASSIMA (LT) - CONTRADA BOSCHETTO N. 51, SCALA U, PIANO T-1

Fabbricato, su due piani fuori terra, per civile abitazione, in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51 (Foto n°1-2-3). E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. L'immobile fa parte di una bifamiliare. Ha in comune oltre al muro portante di divisione interna, anche la corte che fronteggia via Boschetto (Foto n°4). La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. L'accesso avviene in un locale scala (Foto n°5-6), dal quale si passa in un soggiorno-pranzo con angolo cottura (Foto n°7-8) di mq 31,0 con piccolo bagno sottoscala (Foto n°9) di mq 3,00 e scala di 3,00 mq. Al piano primo sono presenti disimpegno, due camere (Foto n°10-11) ed un bagno (Foto n°12) per complessivi 34,00 mq netti. La superficie netta complessiva, compresa la scala, è pari 71 mq.

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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ROCCA MASSIMA (LT) - CONTRADA BOSCHETTO N. 51, SCALA U, PIANO T-1

Fabbricato in corso di costruzione, ancora allo stato grezzo, costituito da piano terra e piano sottotetto (Foto n°13-15) in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51. E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata,

dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare.

Allo stato risulta completa la struttura in cemento armato e parzialmente realizzate le tamponature.

Mancano tramezzature, intonaci, finiture, impianti pavimentazioni e infissi interni ed esterni (Foto n°15-20).

La superficie netta del piano terra, originalmente adibita a magazzino, è pari a 113 mq, al quale sono state annesse un ampliamento di 20,00mq e tre tettoie esterne di mq 17,00, 23,00 e 17,00, oltre ad un sottotetto di mq 45,22 realizzato anch'esso in totale difformità sia in pianta che in elevazione. Tutti questi lavori di ampliamento e sopraelevazione, mai conclusi, sono stati eseguiti in totale difformità dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 9 del 2005. L'immobile è, quindi, da ritenersi completamente abusivo. Catastralmente l'immobile originale risulta individuato al Foglio 13, mappale 743, con annesse corti ai mappali 1022 e 1023.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale ex art. 567 è completa e regolare in quanto è presente in atti Certificato Notarile redatto dal Dottor Rocco Mancuso in data 26/09/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà dell'esecutato per Atto di Affrancazione e Donazione del 1991, ed al momento dell'Atto lo stesso risultava celibe.

CONFINI

L'immobile, mappale 655 con annesse corti 1021, 1024 e 544, confina a Nord con strada pubblica (via Boschetto); ad Est facciata in aderenza dell'altra porzione di bifamiliare particella 658; a Sud con distacco da fabbricato per civile abitazione mappale 935; a Ovest con corte 1022 e 1023 (Lotto n°2). (Allegato n°1 - Estratto di Mappa)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	37,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,93 m	Terra
Abitazione piano primo	34,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,92 m	Primo
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,92 m	Primo
Cortile per 1/3	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Giardino p.lla 1021	84,00 mq	84,00 mq	0,18	15,12 mq	0,00 m	Terra
Giardino p.lla 1024	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				111,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile non risulta divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1991 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 655 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,58

		Piano T-1
Dal 22/02/1993 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 655 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 209,17 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	655			A3	6	4,5	84 mq	209,17 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1021				Oliveto	3	0084 mq	0,28 €	0,11 €	
13	1024				Vigneto	1	0027 mq	0,18 €	0,17 €	
13	544						0036 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si allegano le Visure Catastali (Allegati n°02-03-04-05). La planimetria catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi (Allegato n°06), in quanto non è stata aggiornata la nuova scala realizzata nel 2010.

Da un'unica scala comune alla bifamiliare sono state realizzate due scale indipendenti, ognuna con ingresso da un proprio portoncino di ingresso.

Si precisa che il terreno 544 è nel pignoramento in quota di 1/3 ed ha qualità Fu d'accert.

Non si riscontrano debordi su aree aliene.

PRECISAZIONI

Non si evidenziano consistenze diverse da quelle descritte nell'atto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è da ritenersi mediocre. Le rifiniture sono tipiche dell'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

E' comune con il fabbricato individuato con la particella 658, il muro portante interno e la corte individuata con la particella 544.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non risultano gravati da servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dall'atto di provenienza, risulta edificato precedentemente al 1 Settembre 1967, per cui si presuppone che le fondazioni siano a sacco.

E' esposto a nord ovest est.

Altezza utile al piano terra è pari a h.2.92 - al piano primo l'altezza utile varia da h. 2.65 a h. 2.95.

Struttura verticale in muratura.

Solai e tramezzi in laterizio.

Copertura a tetto a due falde con finitura in tegole.

Pareti esterne ed interne finite con intonaco e tinteggiatura.

La pavimentazione interna è in parte in ceramica e parte in marmette tipo veneziana. il rivestimento della cucina e dei bagni è in ceramica.

Gli infissi esterni sono misti: parte in legno e parte in alluminio (persiane e finestre con vetro semplice). Le porte interne sono in legno. Porta di ingresso blindata.

Scala interna in muratura rivestita in travertino.

E' fornita di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico con termocamino) di vecchia generazione, privi di certificazione.

Lo stato di conservazione dell'intero appartamento è mediocre. Risulta evidente che non sono stati fatti recentemente lavori di manutenzione o di miglioramento. I materiali di rifinitura sono datati e scadenti, le porte interne sono diverse tra di loro così come gli infissi interni ed esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e da tutta la sua famiglia, composta dal coniuge e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1991 al 06/05/2025	**** Omissis ****	AFFRANCAZIONE E DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Cava Virgilio di Cori	16/07/1991	14466	7747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	07/08/1991	16163	11796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	02/08/1991	4255	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega Atto di Provenienza (Allegato n°7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 19/03/2007
Reg. gen. 12061 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Vincenzo de Carolis
Data: 13/03/2007
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 16/09/2010
Reg. gen. 23308 - Reg. part. 5070
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Matteo Calabrese
Data: 14/09/2010
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25069 - Reg. part. 18723
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta in zona di completamento estensivo del Comune di Roccamassima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il bene risulta ante 01/09/1967.

In data 27/08/2007 è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rocca Massima, DIA per "realizzazione di una scala interna e diversa distribuzione degli spazi interni".

I lavori prevedevano la realizzazione di una seconda scala per consentire l'accesso indipendente al piano primo alle due abitazioni della bifamiliare; la realizzazione di un disimpegno al piano primo indipendente per i due appartamenti, mentre l'ingresso principale al piano terra restava comune tra i due appartamenti, come meglio descritto nel progetto allegato alla DIA (Allegato n°08).

In data 01/09/2010, protocollo 2088 è stato presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rocca Massima, Certificato di Collaudo Finale. (Allegato n°09)

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.

In realtà il progetto allegato alla DIA non è stato rispettato per cui sono stati realizzati due portoncini di ingresso indipendenti, uno per ogni porzione di bifamiliare. Sarà possibile regolarizzare tale difformità presentando sia una pratica al Comune di Roccamassima, che al Genio civile per la difformità strutturale relativa all'apertura di un vano porta in più. Il costo di tali pratiche, stimabile in prima ipotesi pari a 5.000,00 € sarà detratto dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non gravano sul bene spese condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale ex art. 567 è completa e regolare in quanto è presente in atti Certificato Notarile redatto dal Dottor Rocco Mancuso in data 26/09/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà dell'esecutato per Atto di Affrancazione e Donazione del 1991, ed al momento dell'Atto lo stesso risultava celibe.

CONFINI

L'immobile, mappale 743 con annesse corti 1022 e 1023, confina a Nord con strada pubblica (via Boschetto); ad Est con le corti 1021 e 1024 e 936, a Sud con on strada pubblica (via Boschetto); a Ovest con i terreni mappali 709 e 418. (Allegato n°1 - Estratto di Mappa)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	113,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,90 m	Terra
Soffitta	45,00 mq	53,00 mq	0,33	17,49 mq	2,00 m	Primo
Ampliamento	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,92 m	Terra

Tettoie	57,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	2,90 m	Terra
Giardino p.lla 1022	386,00 mq	386,00 mq	0,05	19,30 mq	0,00 m	T
Giardino p.lla 1023	1154,00 mq	1154,00 mq	0,05	57,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				243,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non risulta divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1991 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 743 Categoria C2 Cl.3, Cons. 113 Rendita € 0,23 Piano T
Dal 22/02/1993 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 655 Categoria A3 Cl.6, Cons. 113 Superficie catastale 136 mq Rendita € 50,19 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	743			C2	3	113	136 mq	50,19 €	T	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1022				Oliveto	3	0386 mq	1,3 €	0,5 €	
13	1023				Vigneto	1	1154 mq	7,75 €	7,15 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si allegano le Visure Catastali (Allegati n°10-11-12). La planimetria catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi (Allegato n°13), in quanto non è stata aggiornata in base ai lavori di ampliamento e sopraelevazione eseguiti dopo il 2005.

PRECISAZIONI

Non si evidenziano consistenze diverse da quelle descritte nell'atto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è da ritenersi scarso. L'immobile si presenta al grezzo e deteriorato dagli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato indipendente, non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non risultano gravati da servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato attualmente allo stato grezzo costituito da un corpo originale in muratura portante di tufo con fondazioni di tipo diretto continuo, ampliato e sopraelevato con diverse strutture in cemento armato a pilastri e travi.

I solai sono in latero cemento, le tamponature parte in tufo e parte in blocchetti.

Allo stato risulta completa la struttura in cemento armato e parzialmente realizzate le tamponature.

Mancano tramezzature, intonaci, finiture, impianti pavimentazioni e infissi interni ed esterni.

Lo stato di manutenzione è scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1991 al 06/05/2025	**** Omissis ****	AFFRANCAZIONE E DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Cava Virgilio di Cori	16/07/1991	14466	7747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	07/08/1991	16163	11796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	02/08/1991	4255	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega Atto di Provenienza (Allegato n°7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 19/03/2007
Reg. gen. 12061 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Vincenzo de Carolis
Data: 13/03/2007
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 16/09/2010
Reg. gen. 23308 - Reg. part. 5070
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Matteo Calabrese
Data: 14/09/2010
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25069 - Reg. part. 18723
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta in zona di completamento estensivo del Comune di Roccamassima.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato originale a destinazione magazzino risultava autorizzato con Concessione in Sanatoria prot.3658 del 21/12/2002. Successivamente è stato rilasciato un Permesso di Costruire in data 27/05/2005 per Cambio destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione e sopraelevazione (Allegato n°14). Tale Permesso di Costruire prevedeva la realizzazione di ampliamento a piano terra e 3 tettoie. La Pratica di Autorizzazione Sismica è stata ottenuta in data 08/09/2005, n°6646 (Allegato n°15), ma non è mai stato dato inizio lavori. Pertanto il Comune di Roccamassima con nota prot.289 del 31/01/2024 (Allegato n°16) ha sancito che il Permesso di Costruire succitato non risulta concretizzato e finalizzato, per cui lo stesso è da ritenersi nullo.

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.

Alla luce del fatto che il Permesso di Costruire è da ritenersi annullato e, peraltro, i lavori fatti sono stati eseguiti in totale difformità di quanto autorizzato, il fabbricato è da ritenersi completamente abusivo, quindi, privo di regolarità edilizia. Lo stesso non potrà essere sanato, oltre che per le difformità edilizie, soprattutto per le difformità strutturali. L'avvento delle nuove Norme Tecniche per le zone sismiche nel 2008 e nel 2018 rende le strutture realizzate non sanabili e, quindi, non più utilizzabili.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non gravano sul bene spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1. Fabbricato, su due piani fuori terra, per civile abitazione, in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51 (Foto n°1-2-3). E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. L'immobile fa parte di una bifamiliare. Ha in comune oltre al muro portante di divisione interna, anche la corte che fronteggia via Boschetto (Foto n°4). La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. L'accesso avviene in un locale scala (Foto n°5-6), dal quale si passa in un soggiorno-pranzo con angolo cottura (Foto n°7-8) di mq 31,0 con piccolo bagno sottoscala (Foto n°9) di mq 3,00 e scala di 3,00 mq. Al piano primo sono presenti disimpegno, due camere (Foto n°10-11) ed un bagno (Foto n°12) per complessivi 34,00 mq netti. La superficie netta complessiva, compresa la scala, è pari 71 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 655, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1021, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 1024, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 544. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 72.241,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Massima (LT) -	111,14 mq	650,00 €/mq	€ 72.241,00	100,00%	€ 72.241,00

Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1				
Valore di stima:				€ 72.241,00

Valore di stima: € 72.241,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo pratiche di realizzazione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 67.241,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1
 Fabbricato in corso di costruzione, ancora allo stato grezzo, costituito da piano terra e piano sottotetto (Foto n°13-15) in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51. E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. Allo stato risulta completa la struttura in cemento armato e parzialmente realizzate le tamponature. Mancano tramezzature, intonaci, finiture, impianti pavimentazioni e infissi interni ed esterni (Foto n°15-20). La superficie netta del piano terra, originalmente adibita a magazzino, è pari a 113 mq, al quale sono state annesse un ampliamento di 20,00mq e tre tettoie esterne di mq 17,00, 23,00 e 17,00, oltre ad un sottotetto di mq 45,22 realizzato anch'esso in totale difformità sia in pianta che in elevazione. Tutti questi lavori di ampliamento e sopraelevazione, mai conclusi, sono stati eseguiti in totale difformità dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 9 del 2005. L' immobile è, quindi, da ritenersi completamente abusivo. Catastalmente l'immobile originale risulta individuato al Foglio 13, mappale 743, con annesse corti ai mappali 1022 e 1023.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 743, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1022, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 1023, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Come ampiamente spiegato l'immobile è da ritenersi completamente abusivo e NON SANABILE e come tale di valore nullo. I costi di demolizione sono superiori al valore del terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n.	243,74 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00

51, scala U, piano T-1					
Valore di stima:					€ 0,00

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 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Polese Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 655 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 1021 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 1024 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 544 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Foglio 13 Mappale 655 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - DIA del 27/08/2007 (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato Collaudo DIA del 27/08/2007 (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 743 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 1022 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura Foglio 13 Mappale 1023 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Foglio 13 Mappale 743 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Permesso di Costruire del 27/05/2005 con Progetto (Aggiornamento al 05/05/2025)



✓ N° 15 Altri allegati - Autorizzazione Sismica n°6646 del 08/09/2005 (Aggiornamento al 05/05/2025)

✓ N° 16 Altri allegati - Nota Comune di Roccamassima del 31/01/2024 (Aggiornamento al 05/05/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1
Fabbricato, su due piani fuori terra, per civile abitazione, in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51 (Foto n°1-2-3). E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. L'immobile fa parte di una bifamiliare. Ha in comune oltre al muro portante di divisione interna, anche la corte che fronteggia via Boschetto (Foto n°4). La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. L'accesso avviene in un locale scala (Foto n°5-6), dal quale si passa in un soggiorno-pranzo con angolo cottura (Foto n°7-8) di mq 31,0 con piccolo bagno sottoscala (Foto n°9) di mq 3,00 e scala di 3,00 mq. Al piano primo sono presenti disimpegno, due camere (Foto n°10-11) ed un bagno (Foto n°12) per complessivi 34,00 mq netti. La superficie netta complessiva, compresa la scala, è pari 71 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 655, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1021, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 1024, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 544
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta in zona di completamento estensivo del Comune di Roccamassima.

Prezzo base d'asta: € 67.241,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1
Fabbricato in corso di costruzione, ancora allo stato grezzo, costituito da piano terra e piano sottotetto (Foto n°13-15) in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51. E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. Allo stato risulta completa la struttura in cemento armato e parzialmente realizzate le tamponature. Mancano tramezzature, intonaci, finiture, impianti pavimentazioni e infissi interni ed esterni (Foto n°15-20). La superficie netta del piano terra, originalmente adibita a magazzino, è pari a 113 mq, al quale sono state annesse un ampliamento di 20,00mq e tre tettoie esterne di mq 17,00, 23,00 e 17,00, oltre ad un sottotetto di mq 45,22 realizzato anch'esso in totale difformità sia in pianta che in elevazione. Tutti questi lavori di ampliamento e sopraelevazione, mai conclusi, sono stati eseguiti in totale difformità dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 9 del 2005. L' immobile è, quindi, da ritenersi completamente abusivo. Catastalmente l'immobile originale risulta individuato al Foglio 13, mappale 743, con annesse corti ai mappali 1022 e 1023.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 743, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1022, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 1023, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta in zona di completamento estensivo del Comune di Roccamassima.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.241,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 655, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1021, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 1024, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 544	Superficie	111,14 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è da ritenersi mediocre. Le rifiniture sono tipiche dell'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Fabbricato, su due piani fuori terra, per civile abitazione, in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51 (Foto n°1-2-3). E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. L'immobile fa parte di una bifamiliare. Ha in comune oltre al muro portante di divisione interna, anche la corte che fronteggia via Boschetto (Foto n°4). La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. L'accesso avviene in un locale scala (Foto n°5-6), dal quale si passa in un soggiorno-pranzo con angolo cottura (Foto n°7-8) di mq 31,0 con piccolo bagno sottoscala (Foto n°9) di mq 3,00 e scala di 3,00 mq. Al piano primo sono presenti disimpegno, due camere (Foto n°10-11) ed un bagno (Foto n°12) per complessivi 34,00 mq netti. La superficie netta complessiva, compresa la scala, è pari 71 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e da tutta la sua famiglia, composta dal coniuge e dai figli.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Rocca Massima (LT) - Contrada Boschetto n. 51, scala U, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 743, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1022, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 1023, Qualità Vigneto	Superficie	243,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è da ritenersi scarso. L'immobile si presenta al grezzo e deteriorato dagli agenti atmosferici.		
Descrizione:	Fabbricato in corso di costruzione, ancora allo stato grezzo, costituito da piano terra e piano sottotetto (Foto n°13-15) in Comune di Rocca Massima, località Boschetto n. 51, avente accesso pedonale/carrabile dalla via Boschetto n.51. E' ubicato in zona periferica in via di sviluppo. La zona è servita dalla strada pubblica asfaltata, dalla linea elettrica, telefonica ed idrica. Manca la rete fognaria pubblica. Nell'area di		

	pertinenza, parte a verde e parte con finitura in breccia, è possibile parcheggiare. Allo stato risulta completa la struttura in cemento armato e parzialmente realizzate le tamponature. Mancano tramezzature, intonaci, finiture, impianti pavimentazioni e infissi interni ed esterni (Foto n°15-20). La superficie netta del piano terra, originalmente adibita a magazzino, è pari a 113 mq, al quale sono state annesse un ampliamento di 20,00mq e tre tettoie esterne di mq 17,00, 23,00 e 17,00, oltre ad un sottotetto di mq 45,22 realizzato anch'esso in totale difformità sia in pianta che in elevazione. Tutti questi lavori di ampliamento e sopraelevazione, mai conclusi, sono stati eseguiti in totale difformità dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 9 del 2005. L' immobile è, quindi, da ritenersi completamente abusivo. Catastralmente l'immobile originale risulta individuato al Foglio 13, mappale 743, con annesse corti ai mappali 1022 e 1023.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA MASSIMA (LT) - CONTRADA BOSCHETTO N. 51, SCALA U, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 19/03/2007
Reg. gen. 12061 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Vincenzo de Carolis
Data: 13/03/2007
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 16/09/2010
Reg. gen. 23308 - Reg. part. 5070
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Matteo Calabrese
Data: 14/09/2010
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25069 - Reg. part. 18723
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ROCCA MASSIMA (LT) - CONTRADA BOSCHETTO N. 51, SCALA U, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 19/03/2007
Reg. gen. 12061 - Reg. part. 4753
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Vincenzo de Carolis
Data: 13/03/2007
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 16/09/2010
Reg. gen. 23308 - Reg. part. 5070
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Matteo Calabrese
Data: 14/09/2010
Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 22/09/2022
Reg. gen. 25069 - Reg. part. 18723
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura