



PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedimento

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 320/2016

Giudice Esecutore: Dr.ssa E. SAVIANO
Custode Giudiziario: Dr.ssa C. ANGELINI



Relazione di stima



Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598





1	PREMESSA	6
2	I FATTI	7
3	ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE	14
4	ESPLETAMENTO PERITALE	16

4.1 CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. CON IMMEDIATA SEGNALEZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DI QUELLI MANCANTI O INIDONEI; 16

4.2 ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTA DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.; 53

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPDNDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO; 68

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA; 88

4.5 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO E VERIFICA SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPOINBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPOINBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPOINBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ); 94

4.6 CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE;..... 95

4.7 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI



Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Rocca gorga, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTAMENTO SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO; 96

4.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.; 97

4.9 PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE; OVE L'ESPERTO NON SIA SOGGETTO ABILITATO AD EFFETTUARE LA PREDETTA ATTESTAZIONE, LO STESSO È PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO, NEI LIMITI DELLA SOMMA DI EURO 250,00, AD AVVALERSI DI UN AUSILIARIO SPECIALIZZATO DI PROPRIA FIDUCIA; PER IMPORTI SUPERIORI RICHIEDA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE ALLA SPESA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RAGIONI CHE COMPORTANO IL SUPERAMENTO DEL PREDETTO LIMITE DI SPESA; 105

4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO; 106

2

ASTE GIUDIZIARIE
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macara@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); 117
- 4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 145
- 4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO, LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); 148
- 4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT); 150
- 4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 151
- 4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 151
- 4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); 170

4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); 194

4.19 EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPPLICITAMENTE, IN SENSO Affermativo O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: 195

4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); 196

4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT); 197

4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 197

4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 198

4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 204

4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 205

4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

STIMA (E SEGNOTAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTE GIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESI, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHE PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITA DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT);..... 206

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO Affermativo, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT);..... 218

5 CONCLUSIONI..... 221

6 ALLEGATI..... 222

1 PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto dott. ing. Vladimiro Macera nato a Latina il 07/06/1971 e residente in XXXXXXXXXX (LT) in via Giordano Bruno n° 9, ingegnere civile, con studio in Latina, via Magra 36 interno 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 1239 sezione A, in data 22/09/2021 viene nominato esperto nella procedura esecutiva n° 320/2016 del Tribunale di Latina – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dall' Ill.mo G.E. Dr. **M. G. AGOZZINO**¹ (oggi nuovo G.E. d.ssa **E. SAVIANO**) con giuramento telematico in data 22/09/2021.

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

¹ Cfr. AIL.001

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 22/09/2021 viene depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina *Decreto di Fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.* con il quale lo scrivente viene nominato dall'Ill.mo G.E. esperto stimatore nel procedimento R.G.E. 320/2016 ed invitato a prestare giuramento telematico entro giorni 5 dalla data della comunicazione. In data 22/09/2021 lo scrivente presta giuramento telematico per il conferimento di incarico.

Nel conferimento d'incarico l'Ill.mo G.E. dispone all'Esperto Stimatore di redigere perizia in risposta ai seguenti quesiti:

- 1) controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperta dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
- 3) identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
- 4) descrizione dei beni pignorati e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- 5) individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 6) consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;
- 7) verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertamento se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;
- 8) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 9) predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa;
- 10) descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

9

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macara@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 11) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 12) verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 13) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);
- 14) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 15) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);
- 16) riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 17) elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisito immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);
- 18) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);
- 19) evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU")

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

20) l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertare se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su www.procedure.it);

21) fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

22) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 23) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);
- 24) specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);
- 25) indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);
- 26) esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

27) nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE

14

Lo scrivente dopo aver preso contatto con il custode giudiziario, d.ssa Carla Angelini, viene a concordare con lo stesso l'accesso agli immobili a staggirsi. Il custode giudiziario, di contro, comunica alla parte debitrice che in data 17/11/2021 alle ore 14,30 ci sarà l'accesso per permettere lo svolgimento dell'attività peritale.

Nella data del 17/11/2021 alle ore 14,30 l'esperto stimatore, insieme al custode giudiziario, si recano presso i luoghi oggetto di attività peritale. In tale occasione vengono individuati gli immobili oggetto di accertamento e viene effettuato l'accesso in presenza della parte debitrice.

Sono presenti²:

- signor XXXXXXXXXXXXXXXX, parte esecutata;
- signor XXXXXXXX, parte esecutata;
- d.ssa Carla Angelini, custode giudiziario.

Le operazioni peritali vengono svolte con rilievi sia strumentali che fotografici delle unità immobiliari disponibili ed oggetto di esecuzione. In tale fase la parte debitrice presta anche collaborazione nel fornire documentazione in suo possesso necessario allo svolgimento dell'attività peritale.

² Cfr. AIL.002

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Contemporaneamente alle sopracitate operazioni di accesso alle u.i. a staggirsi, lo scrivente effettua indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Ufficio Catasto al fine di acquisire visure catastali ed elaborati planimetrici aggiornati. In tale occasione procede anche ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Ufficio Conservatoria ispezioni ipocatastali generali e particolari.

In data 12/11/2021 viene richiesto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina copia della successione causa morte del signor XXXXXXXXXX, genitore delle parti esegutate. A corredo della successione viene altresì richiesta alla stessa agenzia copia della dichiarazione di accettazione espressa dell'eredità di formalità resa innanzi al Tribunale di Latina oil 04/03/2014 rep. 224 e trascritta il 03/06/2014 al n. 10046³.

In data 24/11/2021 viene inoltrato telematicamente presso lo Sporto Unico dell'Edilizia del Comune di Latina richiesta di certificato di destinazione urbanistica per i beni caduti in esecuzione⁴. In data 20/01/2022, per mero errore procedurale, viene rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica per le sole u.i. ricadenti sul Fg. xx. Per quanto esposto ed al fine di evitare ulteriori ritardi procedurali, lo scrivente, solo per le u.i. ricadenti sul Fg. xx, procederà alla redazione di dichiarazione sostitutiva (prevista per legge) attestante la destinazione urbanistica delle u.i. secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, con la riserva di produrre tale certificazione ad integrazione qualora l'ILL.MO G.E. lo ritenga necessario⁵.

In data 22/11/2021 presenta richiesta di accesso agli atti presso lo scrivente accede agli atti al Servizio Edilizia Privata del Comune di Latina (per informazioni tecnico/amministrative necessarie alla conoscenza della regolarità e/o legittimità urbanistico-edilizia). In data 30/12/2021 viene autorizzato l'accesso⁶ e lo scrivente visiona il fascicolo riferentesi ai beni immobili caduti in esecuzione in deposito presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata e Condono – Antiabusivismo del Comune di Latina, estrapolando copia di quanto necessario alla redazione del presente elaborato peritale.

³ Cfr. AIL.005

⁴ Cfr. AIL.003

⁵ ndr. Si ribadisce la validità temporale del Certificato di Destinazione Urbanistica dalla data del suo rilascio in anni uno

⁶ Cfr. AIL.004

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4 ESPLETAMENTO PERITALE

4.1 CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. CON IMMEDIATA SEGNALAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DI QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente presenta alcune incongruenze. L'atto di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 01/07/2016 rep. 3420/2016 risulta trascritto in data 19/07/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 15299 e Registro Particolare n. 10741⁷. Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così identificati:

BENE 1

1. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
2. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;
3. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

⁷ Cfr. Art. 006

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
7. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
8. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;
9. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**
- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrice nel seguente modo:

XXXXXXX, nato a **XXXXXXX** (LT) il **XXXXXXX** c.f. **XXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il **XXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXX**

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Come indicato anche in precedenza per quanto riguarda il **BENE 2**, nell'atto di pignoramento vien indicato come indirizzo XXXXXXXX quando oggi essa coincide con la strada provinciale XXXXXXXX.

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

BENE 1**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1⁸**

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	1	2	XXXXXXXXXX P.T. int. 1	A/2	3	7,5 vani	193 / 185 (escl. Aree scop.)	Euro 600,38

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021

in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del

⁸ Cfr. AIL.007

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984)⁹.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁰ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹¹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX**¹².

⁹ Cfr. ALL.007

¹⁰ Cfr. ALL.008

¹¹ Cfr. ALL.009

¹² Cfr. ALL.010

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione¹³ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che la seguente unità immobiliare caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 29, Sub. 1) è destinata a residenza ed è collocata al piano terra di un piccolo compendio immobiliare. Quest'ultimo risulta isolato e di piccole dimensioni, costituito da due unità immobiliari, una posta al piano terra e l'altro posta in adiacenza verticale al piano superiore, entrambe con ingressi indipendenti. Tutte le u.i. appartenenti al piccolo compendio immobiliare hanno corte comune indivisa nella cui zona frontale risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) e nella zona tergale ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio – non legittime). L'u.i. risulta confinante con vano scala per accesso al piano superiore (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **c)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984).

¹³ Cfr. AIL011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁴ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁵.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**¹⁶.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità¹⁷.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

¹⁴ Cfr. All.008

¹⁵ Cfr. All.009

¹⁶ Cfr. All.010

¹⁷ Cfr. All.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ¹⁸ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ¹⁹ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ²⁰ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ²¹ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ²² Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ²³ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ²⁴ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ²⁵ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

22

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Latina (LT)	Xxxxxxxxxx	Appartamento	Residenziale

¹⁸ Cfr. AIL.013¹⁹ Cfr. AIL.009²⁰ Cfr. AIL.014 e AIL.009²¹ Cfr. AIL.015²² Cfr. AIL.016²³ Cfr. AIL.017²⁴ Cfr. AIL.011²⁵ Cfr. AIL.006

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	2	2	XXXXXXXXXXP.1, int. 2	A/2	2	7,5 vani	178 / 164 (escl. Aree scop.)	Euro 522,91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984)²⁶.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

²⁶ Cfr. Art. 018

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁷ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁸.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**²⁹.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione³⁰ di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che la seguente unità immobiliare caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 29, Sub. 2) è destinata a residenza ed è collocata al piano primo di un piccolo compendio immobiliare.

²⁷ Cfr. ALL.008

²⁸ Cfr. ALL.009

²⁹ Cfr. ALL.010

³⁰ Cfr. ALL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Quest'ultimo risulta isolato e di piccole dimensioni, costituito da due unità immobiliari, una posta al piano terra e l'altro posta in adiacenza verticale al piano superiore, entrambe con ingressi indipendenti. Tutte le u.i. appartenenti al piccolo compendio immobiliare hanno corte comune indivisa nella cui zona frontale risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) e nella zona tergale ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio – non legittime). L'u.i. risulta confinante con vano scala su lato, in adiacenza verticale con piano terra (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **c)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³¹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³².

³¹ Cfr. AIL.008

³² Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**³³.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità³⁴.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ³⁵ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ³⁶ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ³⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ³⁸ Pubblico Ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ³⁹ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

³³ Cfr. AIL.010³⁴ Cfr. AIL.012³⁵ Cfr. AIL.013³⁶ Cfr. AIL.009³⁷ Cfr. AIL.014 e AIL.009³⁸ Cfr. AIL.015³⁹ Cfr. AIL.016

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁴⁰ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ⁴¹ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁴² Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

27

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30⁴³

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	30		2	XXXXXXXXXX P.T	C/2	2	186 mq	198	Euro 172,91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021

in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAPHICO (n. 5642.3/1994); VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario;

⁴⁰ Cfr. Art.017

⁴¹ Cfr. Art.011

⁴² Cfr. Art.006

⁴³ Cfr. Art.019

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984)⁴⁴.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX**⁴⁷.

⁴⁴ Cfr. All.019

⁴⁵ Cfr. All.008

⁴⁶ Cfr. All.009

⁴⁷ Cfr. All.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione⁴⁸ di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che la seguente unità immobiliare caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 30) è destinata a deposito/magazzino agricolo ed è collocata su unico livello (quota campagna). Ricade sulla part. 30 a sua volta posta in zona terga alla part. 29. Esso presenta una impronta di sedime pressoché regolare (rettangolare) ed ha la possibilità di accesso sia dalla particella 29 (con solo accesso pedonale) che da viabilità sterrata di fondo laterale (lato sinistro rispetto all'accesso dalla strada provinciale Strada Trasversale). L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare e sua corte comune ricadente sulla particella 29. Insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza, risulta confinante con la part. 25, 29, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); **c)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del

⁴⁸ Cfr. AIL011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

quadro tariffario; **d)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁵⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**⁵¹.

- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁵².

⁴⁹ Cfr. ALL.008

⁵⁰ Cfr. ALL.009

⁵¹ Cfr. ALL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ⁵³ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁵⁴ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁵⁵ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁵⁶ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁵⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁵⁸ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ⁵⁹ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁶⁰ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

⁵² Cfr. AIL.012⁵³ Cfr. AIL.013⁵⁴ Cfr. AIL.009⁵⁵ Cfr. AIL.014 e AIL.009⁵⁶ Cfr. AIL.015⁵⁷ Cfr. AIL.016⁵⁸ Cfr. AIL.017⁵⁹ Cfr. AIL.011⁶⁰ Cfr. AIL.006

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25⁶¹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	25	SEMINATIVO 2	26.582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

L'u.i. risulta dal 20/02/1986 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)⁶².

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

⁶¹ Cfr. Art. 020

⁶² Cfr. Art. 020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione ⁶³ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁶⁴.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**⁶⁵.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che la seguente unità immobiliare caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 25) è destinata a terreno agricolo. Ricade sulla zona tergaie alla part. 30. Esso presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché regolare (rettangolare) ed ha la possibilità di accesso sia dalla particella 30 che da viabilità sterrata di fondo laterale (lato sinistro rispetto all'accesso dalla strada provinciale Strada Trasversale). L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con la particella 30. Risulta confinante con la part. 30, 199 di altra proprietà, strada di fondo laterale, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a) VARIAZIONE D'UFFICIO** in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **b) DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI)** in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

⁶³ Cfr. AIL.008

⁶⁴ Cfr. AIL.009

⁶⁵ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁶⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁶⁷.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**⁶⁸.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁶⁹.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

⁶⁶ Cfr. AIL.008

⁶⁷ Cfr. AIL.009

⁶⁸ Cfr. AIL.010

⁶⁹ Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

0	TRASCRIZIONE del 24/08/1992 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 17083 ⁷⁰ Pubblico ufficiale II PREFETTO Repertorio 540/1 del 12/05/1992 DECRETO INGIUNTIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ⁷¹ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁷² Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁷³ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁷⁴ Pubblico Ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁷⁵ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁷⁶ Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁷⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

35

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29⁷⁸

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
--------	------------	---------------	--------------

⁷⁰ Cfr. AIL.009⁷¹ Cfr. AIL.013⁷² Cfr. AIL.009⁷³ Cfr. AIL.014 e AIL.009⁷⁴ Cfr. AIL.015⁷⁵ Cfr. AIL.016⁷⁶ Cfr. AIL.017⁷⁷ Cfr. AIL.006⁷⁸ Cfr. AIL.020

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	29	ENTE URBANO	215,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)⁷⁹.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

⁷⁹ Cfr. Art. 020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁸⁰ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁸¹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**⁸².

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione⁸³ di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che la seguente unità immobiliare caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 29) è destinata a corte comune indivisa del compendio immobiliare su esso ricadente. Su essa risulta essere

⁸⁰ Cfr. AIL.008

⁸¹ Cfr. AIL.009

⁸² Cfr. AIL.010

⁸³ Cfr. AIL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito non legittimata da alcun titolo edilizio e nella zona tergeale parte di unità immobiliari di pertinenza non residenziali (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse realizzate in assenza di titolo abilitativo.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESSE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁸⁴ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013

Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁸⁵.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**⁸⁶.

⁸⁴ Cfr. ALL.008

⁸⁵ Cfr. ALL.009

⁸⁶ Cfr. ALL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- Al de cuius signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁸⁷.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 1956 ⁸⁸ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁸⁹ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁹⁰ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁹¹ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁹² Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁹³ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ⁹⁴ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

⁸⁷ Cfr. AIL.012⁸⁸ Cfr. AIL.013⁸⁹ Cfr. AIL.009⁹⁰ Cfr. AIL.014 e AIL.009⁹¹ Cfr. AIL.015⁹² Cfr. AIL.016⁹³ Cfr. AIL.017⁹⁴ Cfr. AIL.011

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

	Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁹⁵ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30⁹⁶

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	30	ENTE URBANO	203,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)⁹⁷.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

⁹⁵ Cfr. Art.006⁹⁶ Cfr. Art.021⁹⁷ Cfr. Art.021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁹⁸ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁹⁹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**¹⁰⁰.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

⁹⁸ Cfr. All.008

⁹⁹ Cfr. All.009

¹⁰⁰ Cfr. All.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione¹⁰¹ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che la seguente unità immobiliare caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 30) è destinata a corte comune indivisa dell'u.i. su esso ricadente. Su essa risultano essere edificate parti di ulteriori u.i. con destinazione magazzino/deposito (tettoie, piccolo deposito/pollaio) realizzate in assenza di titolo abilitativo.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESSE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti eseguite, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

¹⁰¹ Cfr. AIL011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁰² rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁰³.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**¹⁰⁴.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità¹⁰⁵.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ¹⁰⁶ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ¹⁰⁷ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ¹⁰⁸ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

¹⁰² Cfr. AII.008¹⁰³ Cfr. AII.009¹⁰⁴ Cfr. AII.010¹⁰⁵ Cfr. AII.012¹⁰⁶ Cfr. AII.013¹⁰⁷ Cfr. AII.009¹⁰⁸ Cfr. AII.014 e AII.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamagora, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ¹⁰⁹ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ¹¹⁰ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ¹¹¹ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ¹¹² Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 - Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ¹¹³ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Nota disponibile in formato elettronico

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria¹¹⁴ e la relativa mappa catastale di primo impianto¹¹⁵. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28¹¹⁶ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

¹⁰⁹ Cfr. AIL.015

¹¹⁰ Cfr. AIL.016

¹¹¹ Cfr. AIL.017

¹¹² Cfr. AIL.011

¹¹³ Cfr. AIL.006

¹¹⁴ Cfr. AIL.022

¹¹⁵ Cfr. AIL.023

¹¹⁶ Cfr. AIL.024

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza castale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria¹¹⁷. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103¹¹⁸

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	103	PASCOLO 2	1.380,00	B5		Euro 0,57

¹¹⁷ Cfr. Art. 025

¹¹⁸ Cfr. Art. 026

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108¹¹⁹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	108	PASCOLO 2	68,00	B5		Euro 0,03

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381¹²⁰

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	381	SEMINATIVO 1	31.900,00	B5	Euro 504,13	Euro 313,02

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382¹²¹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	382	PRATO 1	515,00	B5	Euro 1,09	Euro 0,93

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243¹²²

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1243	FRUTTETO 1	6.651,00	B5	Euro 199,57	Euro 84,16

¹¹⁹ Cfr. AIL.027¹²⁰ Cfr. AIL.028¹²¹ Cfr. AIL.029¹²² Cfr. AIL.030

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248¹²³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1248	SEMINATIVO 1	1.906,00	B5	Euro 30,12	Euro 18,70

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258¹²⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1258	FRUTTETO 1	16,00	B5	Euro 0,48	Euro 0,20

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264¹²⁵

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1264	FRUTTETO 1	327,00	B5	Euro 9,81	Euro 4,14

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266¹²⁶

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1266	FRUTTETO 1	364,00	B5	Euro 10,92	Euro 4,61

¹²³ Cfr. Art.031¹²⁴ Cfr. Art.032¹²⁵ Cfr. Art.033¹²⁶ Cfr. Art.034

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

L'identificazione catastale, come indicato in precedenza, risulta pertanto:

- dall'impianto meccanografico del 01/01/1972 per le u.i. dal n. 1 al n. 4;
- dal 26/07/2007 per le u.i. n. 5 e 6;
- dal 28/12/2007 per le u.i. dal n. 7 al n. 9.

Alla data del 31/07/2009 tutte esse in visura catastale risultano intestate a:

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;
- per u.i. n. 5 e 6, FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. LT0200499 in atti dal 26/07/2007 (n. 200499/2007);
- per u.i. 7 – 9, frazionamento del 28/12/2007 protocollo LT0352562 in atti dal 28/12/2007 (n. 352562.1/2007).

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale delle u.i. cadute in esecuzione devono necessariamente essere modificate e/o rettificare (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, le u.i. vedono variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/18;

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlia XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹²⁷ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹²⁸.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro XXXXXXXX; altresì rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXX contro XXXXXXXX¹²⁹.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/6;

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che le seguenti unità immobiliari cadute in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266) catastalmente sono destinate a terreni agricoli ma da Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 essi ricadono:

- Fg. xx, part. 381, 382, 1243, 1248 in **“Zona Industriale”**;
- Fg. xx, part. 103, 108, 1258, 1264 e 1266 parte in **“Zona Industriale”**, parte in **“Rispetto Zona Industriale”**, parte in zona di **“Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità”**.

¹²⁷ Cfr. AIL.008

¹²⁸ Cfr. AIL.009

¹²⁹ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Le zone interessate da vincolo di Rispetto Stradale” di PRG sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell’art. 12 delle Norme Tecniche di PRG.

Inoltre il compendio immobiliare ricade in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R.¹³⁰ (art. 134 co. 1 lett.a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004) – “Protezione delle aree boscate”, art. 39 delle Norme di P.T.P.R.. Altresì le predette u.i. ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. Lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004, “Aree Urbanizzate” del P.T.P.R..

Il compendio denominato BENE 2 si trova nella frazione individuata come Latina Scalo, precisamente sulla xxxxxxxx in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo xxxxxxxxxxxxxxxx. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergaie, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della Stazione Ferroviaria e l’altro limite di zona designato dalla xxxxxxxx. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

La maggior consistenza del BENE 2 presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché regolare ed il suo accesso è garantito dalla presenza di strada carrabile laterale rifinita con manto di asfalto bituminoso carrabile (lato sinistro costeggiante il confine della società xxxxxxxxxxxxxxxx).

L’attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;
- per u.i. n. 5 e 6, FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. LT0200499 in atti dal 26/07/2007 (n. 200499/2007). Dal frazionamento sono sopresse le part. 105 e 110 e sono create le part. 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252;
- per u.i. 7 – 9, frazionamento del 28/12/2007 protocollo LT0352562 in atti dal 28/12/2007 (n. 352562.1/2007). Dal frazionamento sono sopresse le part. 1246 e 1247 e sono create le part. 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1261, 1263, 1264, 1265, 1266.

¹³⁰ P.T.P.R., Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/6 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹³¹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹³².

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**¹³³.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, le 'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto a Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità¹³⁴. La compravendita è effettuata dall'acquirente in regime di comunione dei beni con il coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il 29/05/1935 c.f. CTT QNA 35°69 H413I.

¹³¹ Cfr. AIL.008

¹³² Cfr. AIL.009

¹³³ Cfr. AIL.010

¹³⁴ Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ¹³⁵ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ¹³⁶ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ¹³⁷ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ¹³⁸ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ¹³⁹ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ¹⁴⁰ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Quanto sopra descritto e precisato viene riferito dallo scrivente in risposta al quesito posto dall'ILL.MO.G.E..

¹³⁵ Cfr. All.009

¹³⁶ Cfr. All.014 e All.009

¹³⁷ Cfr. All.015

¹³⁸ Cfr. All.016

¹³⁹ Cfr. All.017

¹⁴⁰ Cfr. All.006

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



4.2 ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTA DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.;

In questa parte lo scrivente preciserà la cronologia dei diversi passaggi che sono avvenuti nel tempo e che sono richiamati anche nella documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. (come anche richiamato nel paragrafo precedente):

BENE 1

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, si evince che le unità immobiliari costituenti il BENE 1 risultano:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1

alla data del 22/10/2021 l'u.i. catastalmente intestata a

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

o figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9. La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

	Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 - Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

55

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

alla data del 22/10/2021 l'u.i. catastalmente intestata a

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 - Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

57

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

alla data del 22/10/2021 l'u.i. catastalmente intestata a

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 - Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

59

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25

alla data del 22/10/2021 l'u.i. catastalmente intestata a

1	XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXX, nato a XXXXXXX (LT) il XXXXXXX.c. XXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX c.f. XXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXX, nato a XXXXXXX (LT) il XXXXXXX.c. XXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXX, nato a XXXXXXX (LT) il XXXXXXX c.f. XXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXX, nata a XXXXXXX (LT) il XXXXXXX c.f. XXXXXXX per la quota di 2/9.

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

0	TRASCRIZIONE del 24/08/1992 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 17083 ¹⁴¹ Pubblico ufficiale Il PREFETTO Repertorio 540/1 del 12/05/1992 DECRETO INGIUNTIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ¹⁴² Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ¹⁴³ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT)

¹⁴¹ Cfr. All.009

¹⁴² Cfr. All.013

¹⁴³ Cfr. All.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

	Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ¹⁴⁴ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ¹⁴⁵ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ¹⁴⁶ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ¹⁴⁷ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ¹⁴⁸ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

61

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29

alla data del 22/10/2021 l'u.i. catastalmente intestata a

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

¹⁴⁴ Cfr. All.014 e All.009¹⁴⁵ Cfr. All.015¹⁴⁶ Cfr. All.016¹⁴⁷ Cfr. All.017¹⁴⁸ Cfr. All.006

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

• il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

• accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
---	--

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

63

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

alla data del 22/10/2021 l'u.i. catastalmente intestata a

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- o figlio XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- o figlio XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- o figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria¹⁴⁹ e la relativa mappa catastale di primo impianto¹⁵⁰. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28¹⁵¹ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

¹⁴⁹ Cfr. AIL.022

¹⁵⁰ Cfr. AIL.023

¹⁵¹ Cfr. AIL.024

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza castale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria¹⁵². Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®**BENE 2**

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, si evince che le unità immobiliari costituenti il BENE 2 risultano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

alla data del 31/07/2009 catastalmente intestate a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

ASTE
GIUDIZIARIE®

¹⁵² Cfr. Art. 025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

ASTE
GIUDIZIARIE®

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6;
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, le u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità. La compravendita è effettuata dall'acquirente

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

in regime di comunione dei beni con il coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il 29/05/1935 c.f. XXXXXXXXXX.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 09/11/2021 riferentisi sull'immobile oggetto di esecuzione:

1	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO;

Le u.i. sono dallo scrivente così indicate:

BENE 1

1. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
2. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
7. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
8. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

9. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**
- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrice nel seguente modo:

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Come indicato anche in precedenza per quanto riguarda il **BENE 2**, nell'atto di pignoramento vien indicato come indirizzo XXXXXXX quando oggi essa coincide con la strada provinciale XXXXXXX.

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1¹⁵³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	1	2	XXXXXXXXXXP.T, int. 1	A/2	3	7,5 vani	193 / 185 (escl. Aree scop.)	Euro 600,38

¹⁵³ Cfr. AII.007

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁵⁴ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁵⁵.

¹⁵⁴ Cfr. AIL.008

¹⁵⁵ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**¹⁵⁶.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i. caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 29, Sub. 1) è destinata a residenza ed è collocata al piano terra di un piccolo compendio immobiliare. Quest'ultimo risulta isolato e di piccole dimensioni, costituito da due unità immobiliari, una posta al piano terra e l'altro posta in adiacenza verticale al piano superiore, entrambe con ingressi indipendenti. Tutte le u.i. appartenenti al piccolo compendio immobiliare hanno corte comune indivisa nella cui zona frontale risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) e nella zona tergale ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio – non legittime).

L'u.i. risulta confinante con vano scala per accesso al piano superiore (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	2	2	XXXXXXXXXXP.1, int. 2	A/2	2	7,5 vani	178 / 164 (escl. Aree scop.)	Euro 522,91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
---	--	---------------	-------------------

¹⁵⁶ Cfr. Art. 010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'estensione dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁵⁷ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁵⁸.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**¹⁵⁹.

¹⁵⁷ Cfr. AIL.008

¹⁵⁸ Cfr. AIL.009

¹⁵⁹ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i. caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 29, Sub. 2) è destinata a residenza ed è collocata al piano primo di un piccolo compendio immobiliare. Quest'ultimo risulta isolato e di piccole dimensioni, costituito da due unità immobiliari, una posta al piano terra e l'altro posta in adiacenza verticale al piano superiore, entrambe con ingressi indipendenti. Tutte le u.i. appartenenti al piccolo compendio immobiliare hanno corte comune indivisa nella cui zona frontale risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) e nella zona tergale ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio – non legittime). L'u.i. risulta confinante con vano scala su lato, in adiacenza verticale con piano terra (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30¹⁶⁰

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	30		2	XXXXXXXXXXP.T	C/2	2	186 mq	198	Euro 172,91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

¹⁶⁰ Cfr. Art. 019

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁶¹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁶².

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX**¹⁶³.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

¹⁶¹ Cfr. AIL.008

¹⁶² Cfr. AIL.009

¹⁶³ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i. caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 30) è destinata a deposito/mazzino agricolo ed è collocata su unico livello (quota campagna). Ricade sulla part. 30 a sua volta posta in zona terga alla part. 29. Esso presenta una impronta di sedime pressoché regolare (rettangolare) ed ha la possibilità di accesso sia dalla particella 29 (con solo accesso pedonale) che da viabilità sterrata di fondo laterale (lato sinistro rispetto all'accesso dalla strada provinciale Strada Trasversale). L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare e sua corte comune ricadente sulla particella 29. Insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza, risulta confinante con la part. 25, 29, salvo altri.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25¹⁶⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	25	SEMINATIVO 2	26.582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

L'u.i. risulta dal 20/02/1986 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

¹⁶⁴ Cfr. Art. 020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁶⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁶⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**¹⁶⁷.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i. caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 25) è destinata a terreno agricolo. Ricade sulla zona tergaie alla part. 30. Esso presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché

¹⁶⁵ Cfr. AIL.008

¹⁶⁶ Cfr. AIL.009

¹⁶⁷ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

regolare (rettangolare) ed ha la possibilità di accesso sia dalla particella 30 che da viabilità sterrata di fondo laterale (lato sinistro rispetto all'accesso dalla strada provinciale Strada Trasversale). L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con la particella 30. Nell'attuale mappa censuaria essa confina nella zona frontale con part. 30 di stessa proprietà, su lato sinistro da strada poderale e part. 228 di altra proprietà, su lato destro in parte da part. 235 e 233 di altre proprietà, nella zona tergale da part. 199 di altre proprietà, salvo altri.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29¹⁶⁸

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	29	ENTE URBANO	215,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;

¹⁶⁸ Cfr. AIL.020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁶⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁷⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXX contro XXXXXXXX**¹⁷¹.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i. caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 29) è destinata a corte comune indivisa del compendio immobiliare su esso ricadente. Su essa risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito non legittimata da alcun titolo edilizio e nella zona terga le parte di unità immobiliari di pertinenza non residenziali (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse realizzate in assenza di titolo abilitativo. Nell'attuale mappa censuaria essa confina nella zona frontale con part. 28 di altra proprietà, su

¹⁶⁹ Cfr. AIL.008

¹⁷⁰ Cfr. AIL.009

¹⁷¹ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



lato sinistro da strada poderal e part. 228 di altra proprietà, su lato destro da part. 190 di altra proprietà, nella zona terga dalla part. 30, salvo altri.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30¹⁷²

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte	
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
xx	30	ENTE URBANO	203,00				

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021

in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

¹⁷² Cfr. Art. 021

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione ¹⁷³ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁷⁴.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**¹⁷⁵.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i. caduta in esecuzione (n.d.r.: catastalmente identificata con Fg. xx, Part. 30) è destinata a corte comune indivisa dell'u.i. su esso ricadente. Su essa sono edificate parti di ulteriori u.i. con destinazione magazzino/deposito (tettoie, piccolo deposito/pollaio) realizzate in assenza di titolo abilitativo. Nell'attuale mappa censuaria essa confina nella zona frontale con part. 29 di stessa proprietà, su lato sinistro da strada podereale e part. 228 di altra proprietà, su lato destro da part. 190 di altra proprietà per quota parte e per altra parte dalla part. 84 di altra proprietà, nella zona tergale dalla part. 25, salvo altri.

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il **BENE n. 1**, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria¹⁷⁶ e la relativa mappa catastale di

¹⁷³ Cfr. **AIL.008**

¹⁷⁴ Cfr. **AIL.009**

¹⁷⁵ Cfr. **AIL.010**

¹⁷⁶ Cfr. **AIL.022**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

primo impianto¹⁷⁷. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28¹⁷⁸ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza catastale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria¹⁷⁹. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

¹⁷⁷ Cfr. AIL.023

¹⁷⁸ Cfr. AIL.024

¹⁷⁹ Cfr. AIL.025

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103¹⁸⁰

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	103	PASCOLO 2	1.380,00	B5		Euro 0,57

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108¹⁸¹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	108	PASCOLO 2	68,00	B5		Euro 0,03

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381¹⁸²

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	381	SEMINATIVO 1	31.900,00	B5	Euro 504,13	Euro 313,02

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382¹⁸³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	382	PRATO 1	515,00	B5	Euro 1,09	Euro 0,93

¹⁸⁰ Cfr. Art. 026¹⁸¹ Cfr. Art. 027¹⁸² Cfr. Art. 028¹⁸³ Cfr. Art. 029

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243¹⁸⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1243	FRUTTETO 1	6.651,00	B5	Euro 199,57	Euro 84,16

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248¹⁸⁵

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1248	SEMINATIVO 1	1.906,00	B5	Euro 30,12	Euro 18,70

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258¹⁸⁶

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1258	FRUTTETO 1	16,00	B5	Euro 0,48	Euro 0,20

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264¹⁸⁷

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1264	FRUTTETO 1	327,00	B5	Euro 9,81	Euro 4,14

¹⁸⁴ Cfr. ALL.030¹⁸⁵ Cfr. ALL.031¹⁸⁶ Cfr. ALL.032¹⁸⁷ Cfr. ALL.033

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266¹⁸⁸

COMUNE		UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo	Terreno		Agricola	
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1266	ERUTETO 1	364,00	B5	Euro 10,92	Euro 4,61

Alla data del 31/07/2009 tutte esse in visura catastale risultano intestate a:

1	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

L'intestazione catastale delle u.i. cadute in esecuzione devono necessariamente essere modificate e/o rettificcate (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, le u.i. vedono variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlia XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/18.

¹⁸⁸ Cfr. Art. 034

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione¹⁸⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434¹⁹⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**¹⁹¹.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6;

Il compendio denominato BENE 2 si trova nella frazione individuata come Latina Scalo, precisamente sulla xxxxxxxx in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo XXXXXXXXXXXXXXXX. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergaie, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della Stazione Ferroviaria e l'altro limite di zona designato dalla xxxxxxxx. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

La maggior consistenza del BENE 2 presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché regolare ed il suo accesso è garantito dalla presenza di strada carrabile laterale rifinita con manto di asfalto bituminoso carrabile (lato sinistro costeggiante il confine della società XXXXXXXXXXXXXXXX).

I confini castali delle u.i. costituenti il BENE 2 sono meglio di seguito esposti secondo quanto insistente nella mappa censuaria oggi presente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina¹⁹²:

¹⁸⁹ Cfr. AIL.008

¹⁹⁰ Cfr. AIL.009

¹⁹¹ Cfr. AIL.010

¹⁹² Cfr. AIL.036

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

- **u.i. 1 Fg. xx Map. 103** confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra con strada di accesso carrabile (map. 365), zona laterale sinistra con proprietà Xxxxxxxxxx, salvo altri;
- **u.i. 2 Fg. xx Map. 108** confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra e tergale con map.178 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), salvo altri;
- **u.i. 3 Fg. xx Map. 381** confina frontalmente in parte con strada carrabile (map. 365) e con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra in parte con map. 37 altra proprietà map 38 altra proprietà e map. 1134 altra proprietà, zona laterale sinistra con map. 382 stessa proprietà, nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 4 Fg. xx Map. 382** confina frontalmente in parte con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra con map. 381 stessa proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 5 Fg. xx Map. 1243** confina frontalmente in parte con map. 1337 1338 1291 di altre proprietà, zona laterale destra con canale di scolo denominato "Xxxx", zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 381 stessa proprietà, salvo altri;
- **u.i. 6 Fg. xx Map. 1248** confina frontalmente con map. 1249 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1346 di altra proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 386 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 7 Fg. xx Map. 1258** confina frontalmente e in sinistra laterale con map. 1345 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1380 di altra proprietà, nella zona tergale con map. 1384 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 8 Fg. xx Map. 1264** confina frontalmente in parte con map. 1265 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1245 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 1337 di altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 9 Fg. xx Map. 1266** confina frontalmente con map. 178 di altra proprietà, zona laterale destra in parte con map. 1345 107 1382 di altre proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 1265 di altra proprietà, salvo altri;

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA;

Come riportato richiamato anche nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno identificare due BENI costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

BENE 1

1. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
2. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;
3. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
7. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
8. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;
9. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

89

BENE 1

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano di periferia in prossimità della zona Borgo Faiti, precisamente la XXXXXXXXX(connessione urbana che collega trasversalmente la S.S. 156 – Monte Lepini con la S.P. Migliara 45). Ci troviamo in un contesto urbano periferico, zona agraria, del Comune di Latina a bassa densità urbanistica, non molto distanti tra la strada Statale Appia e la strada Regionale Pontina. Al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti¹⁹³ ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Regione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

¹⁹³ **n.d.r.:** Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della XXXXXXXXX in direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada poderale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda). Gli ingressi alle due u.i. sono indipendenti; la copertura dell'intero compendio è a tetto a più falde. La corte comune indivisa risulta finita con pavimentazione in pietra posata su manto di sabbia calcarea e cemento, successivamente levigata ma non lucidata. Nella parte frontale bassa – lato sinistro della stessa corte risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima), mentre nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime.

L'epoca di realizzazione del compendio residenziale risale al 1975, per poi arrivare ad un titolo edilizio in sanatoria rilasciato nel 2003 con il quale viene legittimato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a deposito.

Nella zona tergale del BENE 1 è presente altresì l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'utilizzo del secondo accesso carrabile. Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in struttura metallica con altezza media di 5,00 m e copertura con tetto a falde (n.d.r.: la copertura del tetto è realizzata con lastre di cemento-amianto). Le pareti perimetrali di tamponamento sono realizzate in blocchi di calcestruzzo leggero non rifinite. Sulla sommità delle pareti di tamponamento sono presenti degli infissi non rifiniti. Le porte carrabile di accesso all'unità, la dove presenti, sono in ferro.

La realizzazione del magazzino/deposito viene legittimata con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria nel 2003.

Sempre nella zona tergale del BENE 1 è collocato l'appezzamento di terreno di grande estensione destinato ad attività agricola.

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Ci troviamo distanti dal centro del nucleo urbano della Città di Latina, in un quartiere ricadente in un contesto urbano prettamente agricolo di non elevato prestigio e non elevata appetibilità commerciale, ma comunque ben collegato alle strade urbane ed extraurbane di maggior interesse. Ci troviamo nella zona di PRG identificata come "Zona Agricola". L'uso del suolo viene individuato in parte come "insediamento residenziale" e restante in "seminativo".

BENE 2

Trattasi di unità immobiliari (n.d.r.: N.C.E.U. Foglio. xx, Part. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266) destinate catastalmente a terreni agricoli ma da Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 ricadenti:

- Fg. xx, part. 381, 382, 1243, 1248 in "**Zona Industriale**";
- Fg. xx, part. 103, 108, 1258, 1264 e 1266 parte in "**Zona Industriale**", parte in "**Rispetto Zona Industriale**", parte in zona di "**Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità**".

Le zone interessate da vincolo di "Rispetto Stradale" di PRG sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di PRG. Inoltre il compendio immobiliare ricade in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R.¹⁹⁴ (art. 134 co. 1 lett.a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004) – "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme di P.T.P.R.. Altresì le predette u.i. ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. Lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004, "Aree Urbanizzate" del P.T.P.R..

Il compendio denominato BENE 2 si trova nella frazione individuata come Latina Scalo, precisamente sulla xxxxxxxx in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo xxxxxxxxxxxxxxxx. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergale, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della

¹⁹⁴ P.T.P.R., Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Stazione Ferroviaria e l'altro limite di zona designato dalla xxxxxxxx. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

La maggior consistenza del BENE 2 presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché regolare ed il suo accesso è garantito dalla presenza di strada carrabile laterale rifinita con manto di asfalto bituminoso carrabile (lato sinistro costeggiante il confine della società XXXXXXXXXXXXXXXX).

Il BENE 2 per la maggior parte è ancora utilizzato per attività agricola.

Alla luce di quanto descritto lo scrivente sostiene che la vendita possa avvenire, per una maggiore appetibilità commerciale e per vantaggio della procedura, con la costituzione dei seguenti lotti:

1. LOTTO N. 1: BENE 1

per la quota di 2/3 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;
- magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

2. LOTTO N. 2: BENE 2

per la quota di 2/3 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

93

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4.5 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO E VERIFICA SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPONIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ);

94

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente, come anche riportato negli atti presenti nel fascicolo procedurale, ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

Il BENE 1 ed il BENE 2 risultano nello stato di fatto liberi da locazione ed in uso alle sole parti esegutate, fatta eccezione dell'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 che risulta altresì abitato anche dalla signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. Infatti per quanto riguarda le u.i. costituenti il BENE 1 (rif. Fg. xx mapp. 29 sub 1 e 2), le stesse parti in data 13/03/2019 hanno chiesto al custode giudiziario di poter continuare ad abitare le rispettive residenze in cui vivono, tenuto conto che non sono titolari di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento. Le stesse riferiscono allo scrivente che la signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, contitolare nella proprietà del BENE 1 ma parte non esegutata, abita da sempre l'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 e che anch'essa non è titolare di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaporga, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

4.6 CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE;

Lo scrivente allega all'elaborato peritale Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile delle parti esecutate.

Precisamente:

1. XXXXXXXX¹⁹⁵, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX- c.f. XXXXXXXX, coniugato con Leggeri Simonetta a Sermoneta (LT) il 25/09/1983. Nella certificazione prodotta non risulta riportata alcuna nota in riferimento allo stato di comunione e separazione dei beni dal coniuge. Pertanto in assenza di una nota nell'atto di matrimonio, il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, anche detta comunione legale, proprio perché è la legge a prevedere che tale regime operi automaticamente (per i matrimoni celebrati dal 20/09/1975);
2. XXXXXXXX¹⁹⁶, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX - c.f. XXXXXXXX, coniugato con Savelli Roberta a Latina (LT) il 18/04/1993. Nella certificazione prodotta non risulta riportata alcuna nota in riferimento allo stato di comunione e separazione dei beni dal coniuge. Viene prodotto dal debitore ricorso per separazione giudiziale tra coniugi depositata in tribunale il 07/10/2011. In data 29/03/2012 presso Tribunale Ordinario di Latina viene redatto Verbale di Comparizione coniugi nel quale sono presenti le parti personalmente e nel quale le parti dichiarano trasformare la separazione da giudiziale in consensuale alle condizioni della scrittura privata allegata. In data 27/06/2012 la Camera di Consiglio del Tribunale Ordinario di Latina omologa la separazione consensuale dei predetti coniugi alle condizioni di cui al ricorso e confermate con il verbale d'udienza, ordinando anche che lo stesso decreto sia trasmesso a cura della

¹⁹⁵ Cfr. Art.037

¹⁹⁶ Cfr. Art.038

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

cancelleria in copia autentica per l'annotazione ai sensi dell'art. 69 lett. D del D.P.R. 02/11/2000 n. 396 ordinamento dello stato civile all'ufficiale dello stato civile del comune di Latina.

- 4.7 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTAMENTO SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO;**

Nel contesto edilizio presente i due BENI caduti in esecuzione non presentano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti su loro e che resteranno a carico dell'acquirente.

Si vuole però riferire che:

1. sulle u.i. n. 1, 2, 3, 5 e 6 costituenti il BENE 1 risulta accertato l'esistenza d'iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXXX. Per quanto meglio riportato nei paragrafi precedenti la cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura;
2. l'accesso al BENE 1 avviene attraverso due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali non di proprietà e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). Non esistono agli atti alcune autorizzazioni legittimanti sia la realizzazione dei due tombinamenti che l'attraversamento delle fasce di rispetto ricadenti su altre proprietà (Ragione Lazio, rif. Fg. xx map. 28).;
3. sull'u.i. 4 del BENE 1 risulta essere costituita servitù di passaggio coattiva a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO. Essa è stata istituita con decreto ingiuntivo dell'ILL.MO PREFETTO di Latina in data 12/05/1992 con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di LATINA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1992 R.P. 12162 R.G. 17083. Tale servitù viene applicata su

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

diverse parti di fondi poderali anche non appartenenti alla parte eseguita probabilmente al fine di garantire accessi a fondi di proprietà demaniale non aventi uscita sulla pubblica via¹⁹⁷.

Resteranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi e diritti per l'assegnazione, oltre ogni onere ed obbligo necessario e richiesto dal Comune di Latina e/o da altri organismi amministrativi per completamento di istruttorie di natura urbanistica e amministrativa. Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici).

4.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.;

BENE 1

Da analisi documentale presso gli uffici tecnici del Comune di Latina, facendo anche riferimento a quanto riportato in precedenza, le u.i. componenti il bene presentano la seguente legittimazione urbanistica ed edilizia:

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 29 Sub 1 e 2) vengono realizzate inizialmente a mezzo di licenza di costruzione n. 29764 del 08/04/1975¹⁹⁸ rilasciata dal Comune di Latina a favore del signor XXXXXXXXXXXX. In tale titolo viene concesso la realizzazione di un piccolo compendio immobiliare sviluppatosi su due livelli fuori terra, di cui il piano terra a destinazione deposito attrezzi agricoli ed il primo piano ad uso abitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor XXXXXXXXXXXX istanza di condono edilizio n. 13793, prot. llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C¹⁹⁹. Con questo titolo si concede la legittimazione

¹⁹⁷ Rif. Dispositivo dell'art. 1051 C.C.

¹⁹⁸ Cfr. Art. 039

¹⁹⁹ Cfr. Art. 040

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

di aumenti di volumetria globale rispetto all'autorizzazione del 1975 e il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito attrezzi agricoli a residenziale. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità e/o abitabilità.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che le u.i. presentano difformità non sostanziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (anno 2003)²⁰⁰. Trattasi di leggere variazioni divisorie interne e dell'apertura di un vano porta che mette in comunicazione diretta l'unità residenziale del piano terra con il vano scala di accesso al piano superiore (difformità che riguardano elementi strutturali). Lo scrivente sostiene che quanto accertato è sanabile con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016), C.I.L.A. in sanatoria, in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera già realizzate. Per quanto sopra espresso, si può affermare che il trasferimento delle u.i. cadute in esecuzione può avvenire perché alle difformità riscontrate è proposta la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria). L'importo previsto per l'eliminazione delle difformità riscontrate (rif. capoversi precedenti) è circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per entrambi le unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nelle quali si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano perfettamente funzionanti. Tali attestazioni (due, una per ciascuna u.i.) comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa € 6.500,00 (euro seimilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

^{200 200} Cfr. All.046 – All.047

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

• l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 30) viene realizzata senza alcun titolo abilitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor XXXXXXXXXX istanza di condono edilizio n. 13793, prot.llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C²⁰¹. Con quest'ultimo titolo viene concessa la legittimazione dell'intera unità immobiliare. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità. Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'u.i. non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Va segnalato e comunque computato come costo lo smaltimento della copertura esistente. Infatti trattasi di lastre di copertura in fibro cemento con amianto (Eternit) il cui uso è già vietato dal 1992. La legge non obbliga la rimozione se il materiale è compatto, ma la sola possibilità di ravvedere uno stato di consistenza friabile impone l'obbligo di comunicazione all'ASL di competenza per procedere alla sua bonifica. La procedura di smaltimento viene svolta da ditte specializzate che devono eseguire un iter indicato dalla norma cogente. Precisamente:

- effettuare sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi;
- compilare il Piano Gestione Rifiuti Amianto per l'ottenimento delle autorizzazioni dagli organi di vigilanza (ASL). Tale procedura deve essere attivata almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori di bonifica;
- procedere alle operazioni di incapsulamento delle lastre con prodotti catalizzatori e ricoprenti;
- rimozione delle lastre con calo in basso e imballaggio del prodotto rimosso e bonificato;
- bonifica delle superfici e della sottostruttura di appoggio delle lastre;
- smaltimento del prodotto in discarica autorizzata.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che lo stato di conservazione della copertura imponga la sua rimozione. Tale costo viene decurtato dal prezzo di stima e corrisponde a circa € 8.880,00 oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 240,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro per la manutenzione, comprese

²⁰¹ Cfr. AIL 040

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di € 2.500,00, oltre onere ed imposte per legge. Si vuole altresì esporre la presenza della presente difformità non sostanziale accertata e consistente nella collocazione delle porte di accesso carrabili²⁰². Infatti una di esse non è realizzata sul lato minore (come da legittimazione in sanatoria) ma su lato maggiore tergale. La difformità è **sana-**
bile con l'applicazione dell'art. 375 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., S.C.I.A. in sanatoria. L'importo previsto per l'eliminazione della difformità è circa € 3.750,00 (euro termilasettecentocinquanta//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per l'unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano funzionanti. Tale attestazione comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

Oltre a quanto in precedenza descritto, lo scrivente evidenzia l'esistenza sul BENE 1 (mappali 29 e 30²⁰³) di due u.i. realizzate senza alcun titolo edilizio e per le quali non ricorre alcuna possibilità di legittimazione postuma, né a mezzo dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 40 ultimo comma della legge 47/85 (la non applicabilità trova giustificazione nel fatto che le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03); né per applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016); né per applicazione dell'art. 36 e 37

²⁰² Cfr. All.048

²⁰³ N.d.r.: si rinnova l'esistenza della non corrispondenza tra l'attuale mappa censuaria e la mappa catastale di primo impianto. Deve operarsi correzione grafica in mappa censuaria che comunque non altera la consistenza dei mappali 29, 30, 25. **Rif. par. 1 "BENE 1 – Precisazione catastale".**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Va evidenziato che le u.i. abusive accertate sono realizzate anche su terreno ricadente in zona agricola e che pertanto ogni legittimazione deve essere ricondotta all'applicazione dei dettami e delle norme della L.R. n. 38 del 1999 e s.m.i.. Inoltre l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. prevede che per gli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, o in difformità da esso, sia possibile (se ne esistono i presupposti) ottenere il titolo edilizio in sanatoria. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "doppia conformità" sia urbanistica che strutturale²⁰⁴: il rilascio del titolo in sanatoria può avvenire solo se le opere in oggetto risultino conformi alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle stesse e sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto è necessario anche il rispetto delle norme tecniche di costruzioni riguardanti le parti strutturali nei due momenti temporali. Nel caso specifico le strutture delle opere realizzate abusivamente ed oggetto di potenziale accertamento di conformità strutturale dovrebbero essere rispondenti oggi alle N.T.C. 2018 vigenti nonché del nuovo Regolamento Regionale (Lazio). Per l'ottenimento di tale titolo in sanatoria, se possibile, è previsto che gli organi di controllo e vigilanza competenti (Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative – Genio Civile Lazio Sud – Servizio Genio Civile di Latina) provvedano alla segnalazione di notizia di reato presso la Procura della Repubblica competente territorialmente, con conseguente avvio di procedimento giudiziario. Il tutto risulterebbe complicato ed antieconomico per la procedura concorsuale e la vendita finale, con notevole pregiudizio della procedura esecutiva.

Per quanto sopra rappresentato l'esperto ritiene corretto riportare che alla presenza di tali volumetrie illegittime è proposta la demolizione con la messa in pristino dello stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario. Nel dettaglio per la quantificazione:

- a) zona di angolo destro del BENE 1, confinate con la XXXXXXXXXX la strada podereale; u.i. destinata a magazzino/deposito della consistenza in superficie di circa 6,20 m * 7,50 m ed altezza media di circa m. 2,20. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura in lastre di cemento

²⁰⁴ Sentenza Corte Costituzionale n. 101 del 22/05/2019

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- amianto (eternit). Per quanto anche indicato in precedenza, la rimozione della copertura prevede operazioni specialistiche non imputabili ad ordinarietà della demolizione. Tale costo viene decurtato dal prezzo di stima e corrisponde a circa € **1.850,00** (euro milleottococinquanta//00) oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 50,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro, comprese le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di € **2.500,00** (euro duemilacinquecento//00), oltre onere ed imposte per legge. Diversamente la rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dei setti murari esistenti vengono effettuati da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 110,00 per un costo unitario di € 28,00/mc²⁰⁵. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa € **3.080,00** (euro tremilazerottanta//00);

- b) zona tergaie, lato destro del compendio residenziale; u.i. destinata a magazzino/deposito, pollaio e parte in tettoia per una consistenza in superficie di circa 4,00 m * 3,35 m ed altezza media di circa m 2,70. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura a tetto a falde. La rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dell'intero corpo edilizio viene effettuata da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 40,00 per un costo unitario di € 28,00/mc. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa € **1.120,00** (euro millecentoventi//00).
- c) Va inoltre riferito che dovrà essere scomputato dal prezzo di stima del BENE 1 la regolarizzazione dei due passi carrabili insistenti sulla Xxxxxxxx(e/o la legittimazione di uno di essi) e per i quali non

²⁰⁵ Il costo della demolizione è stato definitivo sui valori indicativi del prezziario Regionale Lazio 2020 n. 150 del 10/12/2020, voce A 3.01.1, e sulla scorta ulteriore che le opere oggetto di demolizione sono realizzate anche con strutture in legno e carpenteria metallica. In quest'ultimo caso non trattasi di vera demolizione ma di smontaggio degli elementi strutturali con ausilio di manodopera e attrezzature minori.

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

esiste in atti alcun titolo legittimante. Precisamente dovranno essere richieste le autorizzazioni amministrative delle opere di realizzazione dei piccoli viadotti²⁰⁶ ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali, nonché il permesso al passaggio con acquisizione di diritto reale (servitù di passaggio e/o acquisto del diritto di proprietà) per l'attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). In entrambi i casi il passaggio della fascia di rispetto in proprietà alla Regione Lazio deve avvenire per l'intera sua estensione di collegamento dei due accessi (all'u.i. residenziali e alle u.i. tergalì). Trattasi di iter amministrativi che richiedono pareri anche di enti sovraordinati (pareri idraulici, di viabilità, etc....) oltre che costi di progettualità, relazioni tecniche e asseverazione e assistenza istruttoria da parte di tecnico incaricato. La stima presumibile di tale costo in deduzione al valore di stima (calcolata anche una fascia di attraversamento di massimo 10,00 m di occupazione per una profondità corrispondente a quella particellare – Fg. xx map. 28) può essere computata in circa € **14.500,00** (euro quattordicimilacinquecento//00) oltre oneri e diritti previsti per legge;

A tali costi è da aggiungere anche l'onere necessario al conseguimento della corretta restituzione grafica in mappa censuaria e della giusta intestazione catastale dei beni (vedasi quanto richiamato nei paragrafi precedenti). Tale importo è stimato in circa € **500,00** oltre oneri per legge.

Lo scrivente rende noto che per tale bene è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, ma che ad oggi non è stato ancora elaborato dall'ufficio di competenza; pertanto verrà fornito come parte integrante anche in fase successiva alla redazione del presente elaborato. A tal proposito, però, il certificato può essere sostituito da una dichiarazione che ha lo scopo di attestare la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Per tale motivo lo scrivente vuole riferire quanto segue:

trattasi di unità immobiliari (n.d.r.: N.C.E.U. Foglio. xx, Part. 25,29,30) destinate catastalmente a terreni agricoli ed inquadrare nel Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972, come:

²⁰⁶ **n.d.r.:** Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- Fg. xx, part. 25, 29, 30 in “Zona H- Rurale”²⁰⁷;

Inoltre il compendio immobiliare ricade:

- tra le “Aree di Attenzione Idraulica” – Aree a pericolo di attenzione idraulica DEL. C.I. N.1 del 13/07/2009 - Piano di Assetto Idrologico (P.A.I.) Regione Lazio²⁰⁸;
- in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R., Tav. A²⁰⁹, “Paesaggio Agrario di Rilevante Valore” e “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”; ed in parte Tav. B²¹⁰ “Aree – Urbanizzate”.

BENE 2

Trattasi di unità immobiliari (n.d.r.: N.C.E.U. Foglio. xx, Part. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266) destinate catastalmente a terreni agricoli ma da Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972, ricadenti:

- Fg. xx, part. 381, 382, 1243, 1248 in “Zona Industriale”;
- Fg. xx, part. 103, 108, 1258, 1264 e 1266 parte in “Zona Industriale”, parte in “Rispetto Zona Industriale”, parte in zona di “Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità”.

Le zone interessate da vincolo di Rispetto Stradale” di PRG sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell’art. 12 delle Norme Tecniche di PRG.

Inoltre il compendio immobiliare ricade in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R.²¹¹ (art. 134 co. 1 lett.a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004) – “Protezione delle aree boscate”, art. 39 delle Norme di P.T.P.R.. Altresì le predette u.i. ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. Lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004, “Aree Urbanizzate” del P.T.P.R..

²⁰⁷ Cfr. All.041

²⁰⁸ Cfr. All.042

²⁰⁹ Cfr. All.043

²¹⁰ Cfr. All.044

²¹¹ P.T.P.R., Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Il compendio denominato BENE 2 si trova nella frazione individuata come Latina Scalo, precisamente sulla xxxxxxxx in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo xxxxxxxxxxxxxxxx. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergaie, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della Stazione Ferroviaria e l'altro limite di zona designato dalla xxxxxxxx. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

La maggior consistenza del BENE 2 presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché regolare ed il suo accesso è garantito dalla presenza di strada carrabile laterale rifinita con manto di asfalto bituminoso carrabile (lato sinistro costeggiante il confine della società xxxxxxxxxxxxxxxx).

Il BENE 2 per la maggior parte è ancora utilizzato per attività agricola.

È da porsi a decurtazione del prezzo di stima (e quindi a carico dell'aggiudicatario) il costo dell'istruttoria per la corretta intestazione catastale delle u.i. costituenti il bene (come richiamato nei paragrafi precedenti) quantificabile in circa € 200,00 oltre oneri per legge.

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 20/01/2022²¹².

4.9 PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE; OVE L'ESPERTO NON SIA SOGGETTO ABILITATO AD EFFETTUARE LA PREDETTA ATTESTAZIONE, LO STESSO È PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO, NEI LIMITI DELLA SOMMA DI EURO 250,00, AD AVVALERSI DI UN AUSILIARIO SPECIALIZZATO DI PROPRIA FIDUCIA; PER IMPORTI SUPERIORI RICHIEDA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE ALLA SPESA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RAGIONI CHE COMPORTANO IL SUPERAMENTO DEL PREDETTO LIMITE DI SPESA;

In riferimento al quesito proposto, lo scrivente procederà alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica delle u.i. ²¹³ e ²¹⁴ del BENE 1, meglio identificate causalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina al Fg. xx mapp. 29 sub. 1 e 2. Si vuole comunque ribadire che la redazione delle presenti attestazioni

²¹² Cfr. All.045

²¹³ Cfr. All.055

²¹⁴ Cfr. All.056

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

non risultano obbligatorie nei provvedimenti di assegnazione conseguenti a procedure esecutive concorsuali²¹⁵.

4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU www.procedure.it), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;

I beni pignorati sono così descritti:

BENE 1

1. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
2. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;

²¹⁵ AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IN SOSTITUZIONE DELLE DISPOSIZIONI APPROVATE CON I DECRETI n° 6480/2015 E n° 224/2016, par. 3, comma 3.4 lettera c) – **L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:omissis.... c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.**

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

107

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano di periferia in prossimità della zona Borgo Faiti, precisamente la XXXXXXXXX(connessione urbana che collega trasversalmente la S.S. 156 – Monte Lepini con la S.P. Migliara 45). Ci troviamo in una zona periferica, agraria del Comune di Latina a bassa densità urbanistica, non molto distanti tra la strada Statale Appia e la strada Regionale Pontina. Al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti²¹⁶ ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Regione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della XXXXXXXXXin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada podereale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

²¹⁶ **n.d.r.:** Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda). Gli ingressi alle due u.i. sono indipendenti; la copertura dell'intero compendio è a tetto a più falde. La corte comune indivisa risulta finita con pavimentazione in pietra posata su manto di sabbia calcarea e cemento, successivamente levigata ma non lucidata. L'intera struttura sembrerebbe realizzata in calcestruzzo armato, con chiusure verticali di tamponatura in gran parte realizzata a cassetta con fodera esterna in cortina e controfodera interna in laterizio tradizionale. La restante parte dei prospetti risulta finita con intonaco tradizionale tinteggiato con pittura per esterno.

Nella parte frontale bassa – lato sinistro della stessa corte risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima), mentre nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime. Le unità abitative internamente sono rifinite con materiali datati che presentano uno stato di manutenzione discreto. Infatti la pavimentazione di entrambi le u.i. risulta realizzata in parte con marmi ben tenuti ed in parte con pavimenti in monocottura. I rivestimenti degli accessori (bagni e angoli cottura) sono realizzate sempre in monocottura datata ma bene tenuta. Anche gli impianti, con relativi accessori terminali (sanitari, rubinetterie, frutti elettrici, etc...) sono datati ma comunque in stato di conservazione discreto. Gli infissi interni sono legno e certamente non recenti, così come gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato bronzato (con profilo taglio freddo) con oscuranti costituite da tapparelle in PVC del tipo leggero. I portoncini di ingresso principale sono in legno non blindati, mentre l'accesso alla scala principale è realizzata con serramenti della stessa tipologia degli infissi esterni (finestre e porte finestre). Si vuole sottolineare ancora la non presenza di alcuna dichiarazione di conformità di impianto (elettrico, idraulico e termico). Esternamente il compendio immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione modesto.

L'u.i. n. 1 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub 1) risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 174,00 per un'altezza d'interpiano di circa ml 3,00, una superficie coperta lorda di circa mq 192,00 ed una superficie utile non residenziale di circa mq 27,50. L'u.i. risulta confinante con vano scala per accesso al piano superiore (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

108

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93beae9316b884e3

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'u.i. n. 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub 2) risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 147,60 per un'altezza d'interpiano di circa ml 3,00, una superficie coperta lorda di circa mq 164,00 ed una superficie utile non residenziale di circa mq 75,00. L'u.i. risulta confinante con vano scala su lato, in adiacenza verticale con piano terra (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

Nella zona terga del BENE 1 è presente altresì l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'uso del secondo accesso carrabile. Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in struttura metallica con altezza media di 4,50 - 5,00 m e copertura con tetto a falde (n.d.r.: la copertura del tetto è realizzata con lastre di cemento-amianto). Le pareti perimetrali di tamponamento sono realizzate in blocchi di calcestruzzo leggero non rifinite. Sulla sommità delle pareti di tamponamento sono presenti degli infissi non rifiniti. Le porte carrabile di accesso all'unità sono in ferro. Esternamente l'u.i. si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scarso.

L'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 186,00 per un'altezza d'interpiano di circa ml 5,00, una superficie coperta lorda di circa mq 204,00. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare e sua corte comune ricadente sulla particella 29. Insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza, risulta confinante con la part. 25, 29, salvo altri.

Come anche riportato più volte in precedenza le tre u.i. nell'attuale mappa censuaria avrebbero ciascuna una corte e/o un inquadramento catastale ricadente su particelle o mappali distinti. In realtà dalle visure storiche effettuate si ha che:

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub. 1 e 2) risultano avere una corte di pertinenza di circa mq 215,00;
- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una corte di pertinenza di circa mq 203,00.

Pertanto risulta necessario provvedere a presentare istanza per la giusta rappresentazione mappale giustificata dalla mappa di primo impianto e dalla ricostruzione storico catastale dei singoli beni.

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28²¹⁷ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza castale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione in mappa censuaria²¹⁸. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con la particella 30. Nell'attuale mappa censuaria essa confina nella zona frontale

²¹⁷ Cfr. AIL.024

²¹⁸ Cfr. AIL.025

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

con part. 30 di stessa proprietà, su lato sinistro da strada poderale e part. 228 di altra proprietà, su lato destro in parte da part. 235 e 233 di altre proprietà, nella zona tergaie da part. 199 di altre proprietà, salvo altri.

Infine l'u.i. n. 4 del BENE 1 è costituita dall'intero terreno agricolo della consistenza di circa mq 26.582,00.

La sua individuazione grafica trova giusto riferimento in quanto detto in precedenza.

Catastralmente le u.i. costituenti il BENE 1 e pertanto il LOTTO 1 sono così censite:

U.I. N. 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1²¹⁹

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	1	2	XXXXXXXXXXP.T. int. 1	A/2	3	7,5 vani	193 / 185 (escl. Aree scop.)	Euro 600,38

U.I. N. 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	2	2	XXXXXXXXXXP.1, int. 2	A/2	2	7,5 vani	178 / 164 (escl. Aree scop.)	Euro 522,91

U.I. N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30²²⁰

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	30		2	XXXXXXXXXXP.T	C/2	2	186 mq	198	Euro 172,91

U.I. N. 4 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25²²¹

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
--------	--	------------	--	--	---------------	--	--	--------------	--

²¹⁹ Cfr. Art.007

²²⁰ Cfr. Art.019

²²¹ Cfr. Art.020

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	25	SEMINATIVO 2	26.582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

U.I. N. 5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29²²²

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	29	ENTE URBANO	215,00			

112

U.I. N. 6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30²²³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	30	ENTE URBANO	203,00			

La probabile superficie commerciale dell'intero lotto con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina a XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina a XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;

²²² Cfr. AIL.020²²³ Cfr. AIL.021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamagora, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
7. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
8. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare.

113

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano confinante con LA FRAZIONE URBANO DI Latina Scalo. sulla XXXXXXXX in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo XXXXXXXXXXXXXXXX. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergaie, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della Stazio Ferroviaria e l'altro limite di zona designato dalla XXXXXXXX. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

La maggior consistenza del BENE 2 presenta una geometria di confine e/o fondo pressoché regolare ed il suo accesso è garantito dalla presenza di strada carrabile laterale rifinita con manto di asfalto bituminoso carrabile (lato sinistro costeggiante il confine della società XXXXXXXXXXXXXXXX).

Il BENE 2 per la maggior parte è ancora utilizzato per attività agricola.

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

I confini castali delle u.i. costituenti il BENE 2 sono meglio di seguito esposti secondo quanto insistente nella mappa censuaria oggi presente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina²²⁴ :

- **u.i. 1 Fg. xx Map. 103** confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra con strada di accesso carrabile (map. 365), zona laterale sinistra con proprietà Xxxxxxxxxx, salvo altri;
- **u.i. 2 Fg. xx Map. 108** confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra e tergale con map.178 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), salvo altri;
- **u.i. 3 Fg. xx Map. 381** confina frontalmente in parte con strada carrabile (map. 365) e con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra in parte con map. 37 altra proprietà map 38 altra proprietà e map. 1134 altra proprietà, zona laterale sinistra con map. 382 stessa proprietà, nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 4 Fg. xx Map. 382** confina frontalmente in parte con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra con map. 381 stessa proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 5 Fg. xx Map. 1243** confina frontalmente in parte con map. 1337 1338 1291 di altra proprietà, zona laterale destra con canale di scolo denominato "Xxxx", zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 381 stessa proprietà, salvo altri;
- **u.i. 6 Fg. xx Map. 1248** confina frontalmente con map. 1249 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1346 di altra proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 386 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 7 Fg. xx Map. 1258** confina frontalmente e in sinistra laterale con map. 1345 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1380 di altra proprietà, nella zona tergale con map. 1384 altra proprietà, salvo altri;

²²⁴ Cfr. All.036

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

- **u.i. 8 Fg. xx Map.** 1264 confina frontalmente in parte con map. 1265 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1245 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergle con map. 1337 di altra proprietà, salvo altri;

- **u.i. 9 Fg. xx Map.** 1266 confina frontalmente con map. 178 di altra proprietà, zona laterale destra in parte con map. 1345 107 1382 di altre proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergle con map. 1265 di altra proprietà, salvo altri;

Catastalmente le u.i. costituenti il BENE 1 e pertanto il LOTTO 1 sono così censite:

U.I. N. 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103²²⁵

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		Xxxxxxxx – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	103	PASCOLO 2	1.380,00	B5		Euro 0,57

U.I. N. 2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108²²⁶

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		Xxxxxxxx – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	108	PASCOLO 2	68,00	B5		Euro 0,03

U.I. N. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381²²⁷

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		Xxxxxxxx – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	381	SEMINATIVO 1	31.900,00	B5	Euro 504,13	Euro 313,02

²²⁵ Cfr. Art. 026

²²⁶ Cfr. Art. 027

²²⁷ Cfr. Art. 028

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

U.I. N. 4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382²²⁸

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	382	PRATO 1	515,00	B5	Euro 1,09	Euro 0,93

U.I. N.5 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243²²⁹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1243	FRUTTETO 1	6.651,00	B5	Euro 199,57	Euro 84,16

U.I. N. 6 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248²³⁰

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1248	SEMINATIVO 1	1.906,00	B5	Euro 30,12	Euro 18,70

U.I. N. 7 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258²³¹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1258	FRUTTETO 1	16,00	B5	Euro 0,48	Euro 0,20

²²⁸ Cfr. All.029²²⁹ Cfr. All.030²³⁰ Cfr. All.031²³¹ Cfr. All.032

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

U.I. N. 8 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264²³²

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1264	FRUTTETO 1	327,00	B5	Euro 9,81	Euro 4,14

U.I. N. 9 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266²³³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1266	FRUTTETO 1	364,00	B5	Euro 10,92	Euro 4,61

117

La probabile superficie commerciale dell'intero lotto con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCAL IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente presenta alcune incongruenze. L'atto

²³² Cfr. Art. 033

²³³ Cfr. Art. 034

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 01/07/2016 rep. 3420/2016 risulta trascritto in data 19/07/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 15299 e Registro Particolare n. 10741²³⁴. Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così identificati:

BENE 1

1. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
2. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;
3. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;

²³⁴ Cfr. AIL.006

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
7. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
8. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;
9. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

119

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**
- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrice nel seguente modo:

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Come indicato anche in precedenza per quanto riguarda il **BENE 2**, nell'atto di pignoramento vien indicato come indirizzo XXXXXXXX quando oggi essa coincide con la strada provinciale XXXXXXXX.

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Tale incongruenza non risulta pregiudizievole al fine dell'individuazione dell'u.i. cadute in esecuzione e quelle contenute nel pignoramento.

Si vuole comunque portare in evidenza che:

BENE 1**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1²³⁵**

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	1	2	XXXXXXXXXXP.T, int. 1	A/2	3	7,5 vani	193 / 185 (escl. Aree scop.)	Euro 600,38

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984)²³⁶.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

²³⁵ Cfr. AIL.007

²³⁶ Cfr. AIL.007

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²³⁷ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²³⁸.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**²³⁹.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

²³⁷ Cfr. AIL.008

²³⁸ Cfr. AIL.009

²³⁹ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione²⁴⁰ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'u.i. risulta confinante con vano scala per accesso al piano superiore (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **c)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti eseguite, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

²⁴⁰ Cfr. AIL011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁴¹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁴².

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**²⁴³.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità²⁴⁴.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	2	2	XXXXXXXXXXP.1, int. 2	A/2	2	7,5 vani	178 / 164 (escl. Aree scop.)	Euro 522,91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

²⁴¹ Cfr. AIL.008

²⁴² Cfr. AIL.009

²⁴³ Cfr. AIL.010

²⁴⁴ Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984)²⁴⁵.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁴⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁴⁷.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX

²⁴⁵ Cfr. AIL.018

²⁴⁶ Cfr. AIL.008

²⁴⁷ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**²⁴⁸.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione²⁴⁹ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'u.i. risulta confinante con vano scala su lato, in adiacenza verticale con piano terra (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **c)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;

²⁴⁸ Cfr. ALL.010

²⁴⁹ Cfr. ALL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁵⁰ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁵¹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXX; altresì rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXX contro XXXXXXXX²⁵².
- Al de cuius signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità²⁵³.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30²⁵⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXX		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	30		2	XXXXXXXXXP.T	C/2	2	186 mq	198	Euro 172,91

²⁵⁰ Cfr. AIL.008

²⁵¹ Cfr. AIL.009

²⁵² Cfr. AIL.010

²⁵³ Cfr. AIL.012

²⁵⁴ Cfr. AIL.019

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984)²⁵⁵.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

²⁵⁵ Cfr. Art. 019

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁵⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁵⁷.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**²⁵⁸.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione²⁵⁹ di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare e sua corte comune ricadente sulla particella 29. Insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza, risulta confinante con la part. 25, 29, salvo altri.

²⁵⁶ Cfr. AIL.008

²⁵⁷ Cfr. AIL.009

²⁵⁸ Cfr. AIL.010

²⁵⁹ Cfr. AIL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); **c)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **d)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁶⁰ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁶¹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**²⁶².

- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in

²⁶⁰ Cfr. AIL.008

²⁶¹ Cfr. AIL.009

²⁶² Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità²⁶³.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25²⁶⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	25	SEMINATIVO 2	26.582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

L'u.i. risulta dal 20/02/1986 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021

in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)²⁶⁵.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;

²⁶³ Cfr. AIL.012

²⁶⁴ Cfr. AIL.020

²⁶⁵ Cfr. AIL.020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁶⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁶⁷.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXX contro XXXXXXXX**²⁶⁸.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;

L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con la particella 30. Risulta confinante con la part. 30, 199 di altra proprietà, strada di fondo laterale, salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **b)** DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

²⁶⁶ Cfr. AIL.008

²⁶⁷ Cfr. AIL.009

²⁶⁸ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁶⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁷⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**²⁷¹.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità²⁷².

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29²⁷³

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
--------	------------	---------------	--------------

²⁶⁹ Cfr. AIL.008

²⁷⁰ Cfr. AIL.009

²⁷¹ Cfr. AIL.010

²⁷² Cfr. AIL.012

²⁷³ Cfr. AIL.020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	29	ENTE URBANO	215,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)²⁷⁴.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

²⁷⁴ Cfr. Art. 020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁷⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁷⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**²⁷⁷.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione²⁷⁸ di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

²⁷⁵ Cfr. AIL.008

²⁷⁶ Cfr. AIL.009

²⁷⁷ Cfr. AIL.010

²⁷⁸ Cfr. AIL.011

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESSE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁷⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁸⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**²⁸¹.

- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità²⁸².

²⁷⁹ Cfr. AIL.008

²⁸⁰ Cfr. AIL.009

²⁸¹ Cfr. AIL.010

²⁸² Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30²⁸³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	30	ENTE URBANO	203,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)²⁸⁴.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX.c. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX.c. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

²⁸³ Cfr. Art.021

²⁸⁴ Cfr. Art.021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁸⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁸⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXX contro XXXXXXXX**²⁸⁷.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione²⁸⁸ di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

²⁸⁵ Cfr. AIL.008

²⁸⁶ Cfr. AIL.009

²⁸⁷ Cfr. AIL.010

²⁸⁸ Cfr. AIL.011

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d'UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESSE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastrali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione²⁸⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434²⁹⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**²⁹¹.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in

²⁸⁹ Cfr. AIL.008

²⁹⁰ Cfr. AIL.009

²⁹¹ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità²⁹².

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria²⁹³ e la relativa mappa catastale di primo impianto²⁹⁴. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28²⁹⁵ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza castale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00

²⁹² Cfr. AIL.012

²⁹³ Cfr. AIL.022

²⁹⁴ Cfr. AIL.023

²⁹⁵ Cfr. AIL.024

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 29 della consistenza di mq 215,00
per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria²⁹⁶. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103²⁹⁷**

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	103	PASCOLO 2	1.380,00	B5		Euro 0,57

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108²⁹⁸

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	108	PASCOLO 2	68,00	B5		Euro 0,03

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381²⁹⁹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	381	SEMINATIVO 1	31.900,00	B5	Euro 504,13	Euro 313,02

²⁹⁶ Cfr. AIL.025²⁹⁷ Cfr. AIL.026²⁹⁸ Cfr. AIL.027²⁹⁹ Cfr. AIL.028

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382³⁰⁰

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	382	PRATO 1	515,00	B5	Euro 1,09	Euro 0,93

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243³⁰¹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1243	FRUTTETO 1	6.651,00	B5	Euro 199,57	Euro 84,16

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248³⁰²

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1248	SEMINATIVO 1	1.906,00	B5	Euro 30,12	Euro 18,70

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258³⁰³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1258	FRUTTETO 1	16,00	B5	Euro 0,48	Euro 0,20

³⁰⁰ Cfr. AIL.029³⁰¹ Cfr. AIL.030³⁰² Cfr. AIL.031³⁰³ Cfr. AIL.032

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264³⁰⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1264	FRUTTETO 1	327,00	B5	Euro 9,81	Euro 4,14

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266³⁰⁵

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1266	FRUTTETO 1	364,00	B5	Euro 10,92	Euro 4,61

L'identificazione catastale, come indicato in precedenza, risulta pertanto:

- dall'impianto meccanografico del 01/01/1972 per le u.i. dal n. 1 al n. 4;
- dal 26/07/2007 per le u.i. n. 5 e 6;
- dal 28/12/2007 per le u.i. dal n. 7 al n. 9.

Alla data del 31/07/2009 tutte esse in visura catastale risultano intestate a:

1	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;

³⁰⁴ Cfr. Art. 033

³⁰⁵ Cfr. Art. 034

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per u.i. n. 5 e 6, FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. LT0200499 in atti dal 26/07/2007 (n. 200499/2007);
- per u.i. 7 – 9, frazionamento del 28/12/2007 protocollo LT0352562 in atti dal 28/12/2007 (n. 352562.1/2007).

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale delle u.i. cadute in esecuzione devono necessariamente essere modificate e/o rettificare (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, le u.i. vedono variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁰⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁰⁷.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX

³⁰⁶ Cfr. Art.008

³⁰⁷ Cfr. Art.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro XXXXXXXXXX; altresì rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX³⁰⁸.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/6;

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;
- per u.i. n. 5 e 6, FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. LT0200499 in atti dal 26/07/2007 (n. 200499/2007). Dal frazionamento sono soppresse le part. 105 e 110 e sono create le part. 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252;
- per u.i. 7 – 9, frazionamento del 28/12/2007 protocollo LT0352562 in atti dal 28/12/2007 (n. 352562.1/2007). Dal frazionamento sono soppresse le part. 1246 e 1247 e sono create le part. 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1261, 1263, 1264, 1265, 1266.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/6 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

³⁰⁸ Cfr. Art. 010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁰⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³¹⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**³¹¹.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, le 'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto a Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità³¹². La compravendita è effettuata dall'acquirente in regime di comunione dei beni con il coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 29/05/1935 c.f. CTT QNA 35°69 H413L.

4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti, ribadendo ulteriormente che

³⁰⁹ Cfr. AIL.008

³¹⁰ Cfr. AIL.009

³¹¹ Cfr. AIL.010

³¹² Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

BENE 1

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano di periferia in prossimità della zona Borgo Faiti, precisamente la XXXXXXXXXX(connessione urbana che collega trasversalmente la S.S. 156 – Monte Lepini con la S.P. Migliara 45). Al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti³¹³ ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della XXXXXXXXXXin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada podereale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda).

Nella parte frontale bassa – lato sinistro della corte risulta essere edificata un'u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) come altresì nella zona tergaie – lato destro al compendio sono presenti ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime.

Nella zona tergaie del BENE 1 è presente l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'uso del secondo accesso carrabile. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare residenziale e sua corte comune (Fg. xx Map. 29).

Come anche riportato più volte in precedenza le tre u.i. nell'attuale mappa censuaria avrebbero ciascuna una corte e/o un inquadramento catastale ricadente su particelle o mappali distinti. In realtà dalle visure storiche effettuate si ha che:

³¹³ **n.d.r.:** Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

• le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub. 1 e 2) risultano avere una corte di pertinenza di circa mq 215,00;

• l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una corte di pertinenza di circa mq 203,00.

Pertanto risulta necessario provvedere a presentare istanza per la corretta rappresentazione mappale giustificata dalla mappa di primo impianto e dalla ricostruzione storico catastale dei singoli beni.

Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28³¹⁴ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì la rappresentazione grafica in mappa censuaria delle u.i. cadute in esecuzione sarebbe non conforme con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza catastale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

³¹⁴ Cfr. Art. 024

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria³¹⁵. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

Non esistono difformità riconducibili a quanto richiesto nel quesito posto dall'ILL.MO G.E..

4.13 **SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti. Si vuole altresì sottolineare nuovamente che al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti³¹⁶ ottenuti con il tomlinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Regione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della Xxxxxxxxin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada poderale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda).

Nella parte frontale bassa – lato sinistro della corte risulta essere edificata un'u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) come altresì nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori

³¹⁵ Cfr. AIL.025

³¹⁶ n.d.r.: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime.

Nella zona tergle del BENE 1 è presente l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'uso del secondo accesso carrabile.

L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare residenziale e sua corte comune (Fg. xx Map. 29).

Come anche riportato più volte in precedenza le tre u.i. nell'attuale mappa censuaria avrebbero ciascuna una corte e/o un inquadramento catastale ricadente su particelle o mappali distinti. In realtà dalle visure storiche effettuate si ha che:

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub. 1 e 2) risultano avere una corte di pertinenza di circa mq 215,00;
- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una corte di pertinenza di circa mq 203,00.

Pertanto risulta necessario provvedere a presentare istanza per la corretta rappresentazione mappale giustificata dalla mappa di primo impianto e dalla ricostruzione storico catastale dei singoli beni.

Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28³¹⁷ intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì la rappresentazione grafica in mappa censuaria delle u.i. cadute in esecuzione sarebbe non conforme con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00

³¹⁷ Cfr. Art. 024

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza catastale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria³¹⁸. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

Ogni ulteriore precisazione è ricondotta allo stato descrittivo presente nei paragrafi precedenti.

4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Lo scrivente afferma che le u.i. oggetto di procedura non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi. Non esistono porzioni dei cespiti diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento, fatta eccezione di quanto descritto e rappresentato nei paragrafi precedenti.

³¹⁸ Cfr. Art. 025

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale da parte dello scrivente anche per quanto riportato e descritto nei paragrafi precedenti.

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) come:

BENE 1

1. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
2. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;
3. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30, cat. C/2;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 29 di consistenza 2 are 15 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

BENE 2

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

1. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;
4. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
5. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
6. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
7. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
8. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;
9. terreno sito nel Comune di Latina XXXXXXXX, censita in catasto terreni del Comune di Latina al XXXXXXXX, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**
- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrici nel seguente modo:

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**

152

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

• per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**
XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il **xxxxxxxxx**.f. **XXXXXXXX**

• per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**

• per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Come indicato anche in precedenza per quanto riguarda il **BENE 2**, nell'atto di pignoramento vien indicato come indirizzo **XXXXXXXX** quando oggi essa coincide con la strada provinciale **XXXXXXXX**.

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1³¹⁹

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	1	2	XXXXXXXXXX P.T. int. 1	A/2	3	7,5 vani	193 / 185 (escl. Aree scop.)	Euro 600,38

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984)³²⁰.

³¹⁹ Cfr. **AIL.007**

³²⁰ Cfr. **AIL.007**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³²¹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³²².

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**³²³.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

³²¹ Cfr. AIL.008

³²² Cfr. AIL.009

³²³ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **c)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

COMUNE		UBICAZIONE			TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX			Appartamento			Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	2	2	XXXXXXXXXXP.1, int. 2	A/2	2	7,5 vani	178 / 164 (escl. Aree scop.)	Euro 522,91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984)³²⁴.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

³²⁴ Cfr. ALL.018

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³²⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³²⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**³²⁷.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro

³²⁵ Cfr. AIL.008

³²⁶ Cfr. AIL.009

³²⁷ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

tariffario; c) VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30³²⁸

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	30		2	XXXXXXXXXXP.T	C/2	2	186 mq	198	Euro 172.91

L'u.i. risulta dal 13/04/1984 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021

in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX			XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984)³²⁹.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

³²⁸ Cfr. All.019

³²⁹ Cfr. All.019

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³³⁰ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³³¹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**³³².

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 –

³³⁰ Cfr. AIL.008

³³¹ Cfr. AIL.009

³³² Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

RETTEFFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); **c)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **d)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984).

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25³³³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	25	SEMINATIVO 2	26.582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

L'u.i. risulta dal 20/02/1986 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)³³⁴.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.f. XXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

³³³ Cfr. Art. 020

³³⁴ Cfr. Art. 020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³³⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³³⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX**³³⁷.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **b)** DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29³³⁸

³³⁵ Cfr. AIL.008

³³⁶ Cfr. AIL.009

³³⁷ Cfr. AIL.010

³³⁸ Cfr. AIL.020

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXXXXX		Terreno		Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	29	ENTE URBANO	215,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)³³⁹.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX.c. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX.c. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

³³⁹ Cfr. Art. 020

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁴⁰ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁴¹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXX contro XXXXXXXX**³⁴².

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESSE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30³⁴³

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Latina (LT)	XXXXXXXXXX	Terreno	Corte

³⁴⁰ Cfr. ALL.008

³⁴¹ Cfr. ALL.009

³⁴² Cfr. ALL.010

³⁴³ Cfr. ALL.021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	30	ENTE URBANO	203,00			

L'u.i. risulta dal 25/09/2014 identificata catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

163

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)³⁴⁴.

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

³⁴⁴ Cfr. Art. 021

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁴⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁴⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**³⁴⁷.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESSE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il **BENE n. 1**, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria³⁴⁸ e la relativa mappa catastale di primo impianto³⁴⁹. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28³⁵⁰ intestato a REGIONE LAZIO c.f.

³⁴⁵ Cfr. **AIL.008**

³⁴⁶ Cfr. **AIL.009**

³⁴⁷ Cfr. **AIL.010**

³⁴⁸ Cfr. **AIL.022**

³⁴⁹ Cfr. **AIL.023**

³⁵⁰ Cfr. **AIL.024**

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

Infatti nel 1973 il de cuius XXXXXXXXXX acquista con atto pubblico rogato dal notaio Mario Orsini in data 24/05/1973 rep. n. 57136 e racc. n. 3867 terreni siti nel Comune di Latina e censiti al catasto terreni al Fg xx mapp.:

- 25 della consistenza di mq 19.420,00
- 30 della consistenza di mq 2.350,00
- 82 della consistenza di mq 1.320,00
- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

Per variazione catastale del 20/02/1986 i mappali 81 e 82 del Fg. xx vengono soppressi e variati a favore dei mapp. 25, 29 e 30 la cui consistenza catastale risulta essere pertanto mq 27.000,00.

Oggi la consistenza castale delle predette particelle 25, 29, 30 risulta essere

- 25 della consistenza di mq 26.582,00
- 30 della consistenza di mq 203,00
- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria³⁵¹. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103³⁵²

³⁵¹ Cfr. Art. 025

³⁵² Cfr. Art. 026

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	103	PASCOLO 2	1.380,00	B5		Euro 0,57

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108³⁵³

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	108	PASCOLO 2	68,00	B5		Euro 0,03

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381³⁵⁴

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	381	SEMINATIVO 1	31.900,00	B5	Euro 504,13	Euro 313,02

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382³⁵⁵

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	382	PRATO 1	515,00	B5	Euro 1,09	Euro 0,93

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243³⁵⁶³⁵³ Cfr. AIL.027³⁵⁴ Cfr. AIL.028³⁵⁵ Cfr. AIL.029³⁵⁶ Cfr. AIL.030

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1243	FRUTTETO 1	6.651,00	B5	Euro 199,57	Euro 84,16

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248³⁵⁷

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1248	SEMINATIVO 1	1.906,00	B5	Euro 30,12	Euro 18,70

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258³⁵⁸

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1258	FRUTTETO 1	16,00	B5	Euro 0,48	Euro 0,20

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264³⁵⁹

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1264	FRUTTETO 1	327,00	B5	Euro 9,81	Euro 4,14

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266³⁶⁰³⁵⁷ Cfr. Art. 031³⁵⁸ Cfr. Art. 032³⁵⁹ Cfr. Art. 033³⁶⁰ Cfr. Art. 034

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		XXXXXXX – Latina Scalo		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	1266	FRUTTETO 1	364,00	B5	Euro 10,92	Euro 4,61

L'identificazione catastale, come indicato in precedenza, risulta pertanto:

- dall'impianto meccanografico del 01/01/1972 per le u.i. dal n. 1 al n. 4;
- dal 26/07/2007 per le u.i. n. 5 e 6;
- dal 28/12/2007 per le u.i. dal n. 7 al n. 9.

Alla data del 31/07/2009 tutte esse in visura catastale risultano intestate a:

1	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;
- per u.i. n. 5 e 6, FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. LT0200499 in atti dal 26/07/2007 (n. 200499/2007);
- per u.i. 7 – 9, frazionamento del 28/12/2007 protocollo LT0352562 in atti dal 28/12/2007 (n. 352562.1/2007).

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale delle u.i. cadute in esecuzione devono necessariamente essere modificate e/o rettificare (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, le u.i. vedono variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁶¹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁶².

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**³⁶³.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXc.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/6.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;

³⁶¹ Cfr. AIL.008

³⁶² Cfr. AIL.009

³⁶³ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per u.i. n. 5 e 6, FRAZIONAMENTO del 26/07/2007 protocollo n. LT0200499 in atti dal 26/07/2007 (n. 200499/2007). Dal frazionamento sono sopresse le part. 105 e 110 e sono create le part. 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252;
- per u.i. 7 – 9, frazionamento del 28/12/2007 protocollo LT0352562 in atti dal 28/12/2007 (n. 352562.1/2007). Dal frazionamento sono sopresse le part. 1246 e 1247 e sono create le part. 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1263, 1264, 1265, 1266.

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK “FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI” SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK “PROVENIENZA VENTENNALE” SU WWW.PROCEDURE.IT);

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole riferentisi agli immobili oggetto di esecuzione:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ³⁶⁴ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ³⁶⁵ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ³⁶⁶ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

³⁶⁴ Cfr. All.013

³⁶⁵ Cfr. All.009

³⁶⁶ Cfr. All.014 e All.009

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ³⁶⁷ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ³⁶⁸ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ³⁶⁹ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ³⁷⁰ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 - Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ³⁷¹ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

³⁶⁷ Cfr. Art.015

³⁶⁸ Cfr. Art.016

³⁶⁹ Cfr. Art.017

³⁷⁰ Cfr. Art.011

³⁷¹ Cfr. Art.006

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁷² rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁷³.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX**³⁷⁴.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione³⁷⁵ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al

³⁷² Cfr. AIL.008

³⁷³ Cfr. AIL.009

³⁷⁴ Cfr. AIL.010

³⁷⁵ Cfr. AIL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

xxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. xxxxxxxxx, a favore di:
 - coniuge xxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx per la quota di 3/9;
 - figlio xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. xxxxxxxxx per la quota di 2/9;
 - figlio xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx per la quota di 2/9;
 - figlia xxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁷⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁷⁷.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di xxxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro xxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di xxxxxxxxx contro xxxxxxxxx**³⁷⁸.
- Al de cuius signor xxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità³⁷⁹.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

³⁷⁶ Cfr. AIL.008

³⁷⁷ Cfr. AIL.009

³⁷⁸ Cfr. AIL.010

³⁷⁹ Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ³⁸⁰ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ³⁸¹ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ³⁸² Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ³⁸³ Pubblico Ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ³⁸⁴ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ³⁸⁵ Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ³⁸⁶ Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ³⁸⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9

³⁸⁰ Cfr. All.013³⁸¹ Cfr. All.009³⁸² Cfr. All.014 e All.009³⁸³ Cfr. All.015³⁸⁴ Cfr. All.016³⁸⁵ Cfr. All.017³⁸⁶ Cfr. All.011³⁸⁷ Cfr. All.006

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁸⁸ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁸⁹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxx contro Xxxxxxxx**³⁹⁰.

³⁸⁸ Cfr. Art.008

³⁸⁹ Cfr. Art.009

³⁹⁰ Cfr. Art.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione³⁹¹ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione³⁹² rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434³⁹³.

³⁹¹ Cfr. AIL.011

³⁹² Cfr. AIL.008

³⁹³ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**³⁹⁴.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità³⁹⁵.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ³⁹⁶ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ³⁹⁷ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ³⁹⁸ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ³⁹⁹ Pubblico Ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁴⁰⁰ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

³⁹⁴ Cfr. AIL.010

³⁹⁵ Cfr. AIL.012

³⁹⁶ Cfr. AIL.013

³⁹⁷ Cfr. AIL.009

³⁹⁸ Cfr. AIL.014 e AIL.009

³⁹⁹ Cfr. AIL.015

⁴⁰⁰ Cfr. AIL.016

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁴⁰¹ Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ⁴⁰² Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁴⁰³ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

⁴⁰¹ Cfr. AIL.017⁴⁰² Cfr. AIL.011⁴⁰³ Cfr. AIL.006

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁰⁴ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁰⁵.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX.**

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione⁴⁰⁶ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti eseguite, risulta:

⁴⁰⁴ Cfr. AIL.008

⁴⁰⁵ Cfr. AIL.009

⁴⁰⁶ Cfr. AIL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, a favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁰⁷ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁰⁸.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX**⁴⁰⁹.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁴¹⁰.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25

Alla data del 09/11/2021

0	TRASCRIZIONE del 24/08/1992 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 17083 ⁴¹¹ Pubblico ufficiale IL PREFETTO Repertorio 540/1 del 12/05/1992 DECRETO INGIUNTIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
---	---

⁴⁰⁷ Cfr. AIL.008

⁴⁰⁸ Cfr. AIL.009

⁴⁰⁹ Cfr. AIL.010

⁴¹⁰ Cfr. AIL.012

⁴¹¹ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ⁴¹² Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁴¹³ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁴¹⁴ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁴¹⁵ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁴¹⁶ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁴¹⁷ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁴¹⁸ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

412 Cfr. All.013413 Cfr. All.009414 Cfr. All.014 e All.009415 Cfr. All.015416 Cfr. All.016417 Cfr. All.017418 Cfr. All.006

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴¹⁹ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴²⁰.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX**⁴²¹.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

⁴¹⁹ Cfr. Art.008

⁴²⁰ Cfr. Art.009

⁴²¹ Cfr. Art.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴²² rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴²³.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**.
- Al de cuius signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁴²⁴.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29

Alla data del 09/11/2021

⁴²² Cfr. AIL.008

⁴²³ Cfr. AIL.009

⁴²⁴ Cfr. AIL.012

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ⁴²⁵ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁴²⁶ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁴²⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁴²⁸ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁴²⁹ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁴³⁰ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ⁴³¹ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁴³² Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

184

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9

425 Cfr. All.013426 Cfr. All.009427 Cfr. All.014 e All.009428 Cfr. All.015429 Cfr. All.016430 Cfr. All.017431 Cfr. All.011432 Cfr. All.006

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxx il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxx il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

- coniuge Xxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxx il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia Xxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴³³ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴³⁴.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**.

⁴³³ Cfr. AIL.008

⁴³⁴ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione⁴³⁵ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti eseguite, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXXXXXX, a favore di:
 - coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX.c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴³⁶ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴³⁷.

⁴³⁵ Cfr. AIL.011

⁴³⁶ Cfr. AIL.008

⁴³⁷ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX**⁴³⁸.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁴³⁹.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562 ⁴⁴⁰ Pubblico Ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁴⁴¹ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁴⁴² Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁴⁴³ Pubblico Ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁴⁴⁴ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

⁴³⁸ Cfr. All.010⁴³⁹ Cfr. All.012⁴⁴⁰ Cfr. All.013⁴⁴¹ Cfr. All.009⁴⁴² Cfr. All.014 e All.009⁴⁴³ Cfr. All.015⁴⁴⁴ Cfr. All.016

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁴⁴⁵ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 ⁴⁴⁶ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁴⁴⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
 - coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
 - figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;

⁴⁴⁵ Cfr. Art.017⁴⁴⁶ Cfr. Art.011⁴⁴⁷ Cfr. Art.006

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- o figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁴⁸ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁴⁹.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**⁴⁵⁰.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- o coniuge XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- o figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione⁴⁵¹ di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al XXXXXXXXX particella 29 subalterni 1 e 2 e al XXXXXXXXX particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti eseguite, risulta:

⁴⁴⁸ Cfr. AIL.008

⁴⁴⁹ Cfr. AIL.009

⁴⁵⁰ Cfr. AIL.010

⁴⁵¹ Cfr. AIL.011

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per successione legittima del signor XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, a favore di:

- coniuge XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 3/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9;
- figlia XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁵² rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁵³.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX**⁴⁵⁴.
- Al de cuius signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità⁴⁵⁵.

BENE 2

Alla data del 09/11/2021

1	TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 ⁴⁵⁶ Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
---	---

⁴⁵² Cfr. AIL.008⁴⁵³ Cfr. AIL.009⁴⁵⁴ Cfr. AIL.010⁴⁵⁵ Cfr. AIL.012⁴⁵⁶ Cfr. AIL.009

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

2	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 ⁴⁵⁷ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 ⁴⁵⁸ Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 ⁴⁵⁹ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 ⁴⁶⁰ Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 ⁴⁶¹ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del 01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Nota disponibile in formato elettronico

191

Alla data del 31/07/2009 tutte esse in visura catastale risultano intestate a:

1	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	Xxxxxxxx, nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXX il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale delle u.i. cadute in esecuzione devono necessariamente essere modificate e/o rettificate (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, le u.i. vedono variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

⁴⁵⁷ Cfr. AIL.014 e AIL.009

⁴⁵⁸ Cfr. AIL.015

⁴⁵⁹ Cfr. AIL.016

⁴⁶⁰ Cfr. AIL.017

⁴⁶¹ Cfr. AIL.006

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlia XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁶² rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁶³.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro XXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX**⁴⁶⁴.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/6.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/6 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esegutate, risulta:

- per successione legittima del signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, a favore di:

⁴⁶² Cfr. AIL.008

⁴⁶³ Cfr. AIL.009

⁴⁶⁴ Cfr. AIL.010

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlio XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlia XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (LT) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione⁴⁶⁵ rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434⁴⁶⁶.

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro XXXXXXXXXXXX; altresì **rinuncia espressa all'eredità di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX**⁴⁶⁷.
- Al de cuius signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (LT) il 20/03/1928, le 'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina - rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto a Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità⁴⁶⁸. La compravendita è effettuata dall'acquirente in regime di comunione dei beni con il coniuge XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 29/05/1935 c.f. CTT QNA 35°69 H413I.

⁴⁶⁵ Cfr. AIL.008

⁴⁶⁶ Cfr. AIL.009

⁴⁶⁷ Cfr. AIL.010

⁴⁶⁸ Cfr. AIL.012

4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

194

Come riportato anche nei paragrafi precedenti⁴⁶⁹ eccezione Nel corso delle indagini peritali lo scrivente, come anche riportato negli atti presenti nel fascicolo procedurale, ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

Il BENE 1 ed il BENE 2 risultano nello stato di fatto liberi da locazione ed in uso alle sole parti esegutate, fatta eccezione dell'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 che risulta altresì abitata anche dalla signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX. Infatti per quanto riguarda le u.i. costituenti il BENE 1 (rif. Fg. xx mapp. 29 sub 1 e 2), le stesse parti in data 13/03/2019 hanno chiesto al custode giudiziario di poter continuare ad abitare le rispettive residenze in cui vivono, tenuto conto che non sono titolari di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento. Le stesse riferiscono allo scrivente che la signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, contitolare nella proprietà del BENE 1 ma parte non eseguita, abita da sempre l'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 e che anch'essa non è titolare di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento.

⁴⁶⁹ Rif. par. 4.5

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4.19 EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:

A) PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI;
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.)

B) PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE;
- PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

A carico dell'aggiudicatario non resteranno vincoli quali sentenze dichiarative di fallimento, altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.), fatto eccezione di quanto richiamato in precedenza e precisamente:

1. sulle u.i. n. 1, 2, 3, 5 e 6 costituenti il BENE 1 risulta accertato l'esistenza d'iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro XXXXXXXXX. Per quanto meglio riportato nei paragrafi precedenti la cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura;
2. l'accesso al BENE 1 avviene attraverso due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali non di proprietà e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). Non esistono agli atti alcune autorizzazioni legittimanti sia la realizzazione dei due tombinamenti che l'attraversamento delle fasce di rispetto ricadenti su altre proprietà (Ragione Lazio, rif. Fg. xx map. 28)⁴⁷⁰;

⁴⁷⁰ Rif. par. 4.8, lett. c).

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3. sull'u.i. 4 del BENE 1 risulta essere costituita servitù di passaggio coattiva a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO. Essa è stata istituita con decreto ingiuntivo dell'ILL.MO PREFETTO di Latina in data 12/051992 con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di LATINA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1992 R.P. 12162 R.G. 17083. Tale servitù viene applicata su diverse parti di fondi poderali anche non appartenenti alla parte eseguita probabilmente al fine di garantire accessi a fondi di proprietà demaniale non aventi uscita sulla pubblica via⁴⁷¹.
4. l'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 risulta altresì abitata anche dalla signora XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, contitolare nella proprietà del BENE 1 (ed anche del BENE 2) ma parte non eseguita, non titolare di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento.

Saranno cancellate al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura tutti gli oneri e vincoli richiamati nei paragrafi precedenti (iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli). Non esistono sequestri in essere sugli immobili da staggirsi.

4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVILI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVILI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Gli immobili da staggirsi non hanno alcun onere di affrancazione e/o riscatto per l'esistenza di diritti demaniali e/o di superficie e/o di servitù pubbliche e/o di usi civici, fatta eccezione di quanto già richiamato nel par. 4.8 lett. c). e di quanto di seguito descritto:

1. sull'u.i. 4 del BENE 1 risulta essere costituita servitù di passaggio coattiva a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO. Essa è stata istituita con decreto ingiuntivo dell'ILL.MO PREFETTO di Latina in data 12/051992 con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di LATINA – Territorio – Servizio

⁴⁷¹ Rif. Dispositivo dell'art. 1051 C.C.

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1992 R.P. 12162 R.G. 17083. Tale servitù viene applicata su diverse parti di fondi poderali anche non appartenenti alla parte eseguita probabilmente al fine di garantire accessi a fondi di proprietà demaniale non aventi uscita sulla pubblica via⁴⁷².

4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

197

Lo stato dei beni caduti in esecuzione, meglio rappresentato in precedenza, fa emergere la non esistenza di alcun condominio. Si può asserire che esiste una condivisione di spese fisse di gestione o manutenzione riferentesi per una quota posta a carico delle parti debentrici pari al 2/3 dell'intera proprietà.

Agli atti non esistono rendicontazioni economiche che possano documentare tale quantificazione.

Non esistono altresì spese straordinarie in essere come anche cause in corso.

4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come riportato in precedenza le unità immobiliari oggetto di procedura ricadono nella zona di PRG del Comune di Latina:

BENE 1.

Zona di PRG del Comune di Latina identificata come "Zona H- Rurale". L'uso del suolo viene individuato in parte come "insediamento residenziale" e restante in "seminativo". Le u.i. da staggire hanno la seguenti destinazioni:

- u.i. 1 e 2 residenziale, con annessa corte di pertinenza individuata con u.i. 5;
- u.i. 3 deposito agricolo con annessa corte di pertinenza individuata con u.i. 6;

⁴⁷² Rif. Dispositivo dell'art. 1051 C.C.

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- u.i. 4 terreno agricolo.

BENE 2.

Zona di PRG del Comune di Latina identificata come:

- u.i. 3, 4, 5, 6 “**Zona Industriale**”;
- u.i. 1, 2, 8, 9 parte in “**Zona Industriale**”, parte in “**Rispetto Zona Industriale**”, parte in zona di “**Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità**”.

4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK “REGOLARITA' URBANISTICA” SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come già richiamato nei paragrafi precedenti (cfr. par. 4.8), gli immobili da staggirsi sono stati così realizzati:

BENE 1

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 29 Sub 1 e 2) vengono realizzate inizialmente a mezzo di licenza di costruzione n. 29764 del 08/04/1975⁴⁷³ rilasciata dal Comune di Latina a favore del signor XXXXXXXXXX. In tale titolo viene concesso la realizzazione di un piccolo compendio immobiliare sviluppatosi su due livelli fuori terra, di cui il piano terra a destinazione deposito attrezzi agricoli ed il primo piano ad uso abitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor XXXXXXXXXX istanza di condono edilizio n. 13793, prot. llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C⁴⁷⁴. Con questo titolo si concede la legittimazione di aumenti di volumetria globale rispetto all'autorizzazione del 1975 e il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito attrezzi agricoli a residenziale. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità e/o abitabilità.

⁴⁷³ Cfr. ALL.039

⁴⁷⁴ Cfr. ALL.040

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che le u.i. presentano difformità non sostanziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (anno 2003)⁴⁷⁵. Trattasi di leggere variazioni divisorie interne e dell'apertura di un vano porta che mette in comunicazione diretta l'unità residenziale del piano terra con il vano scala di accesso al piano superiore (difformità che riguardano elementi strutturali). Lo scrivente sostiene che quanto accertato è sanabile con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016), C.I.L.A. in sanatoria, in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera già realizzate. Per quanto sopra espresso, si può affermare che il trasferimento delle u.i. cadute in esecuzione può avvenire perché alle difformità riscontrate è proposta la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria). L'importo previsto per l'eliminazione delle difformità riscontrate (rif. capoversi precedenti) è circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per entrambi le unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nelle quali si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano perfettamente funzionanti. Tali attestazioni (due, una per ciascuna u.i.) comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa € 6.500,00 (euro seimilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 30) viene realizzata senza alcun titolo abilitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor XXXXXXXXXX istanza di condono edilizio n. 13793, prot.llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria

^{475 475} Cfr. All.046 – All.047

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

n. 401/C⁴⁷⁶. Con quest'ultimo titolo viene concessa la legittimazione dell'intera unità immobiliare. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità. Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'u.i. non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Va segnalato e comunque computato come costo lo smaltimento della copertura esistente. Infatti trattasi di lastre di copertura in fibro cemento con amianto (Eternit) il cui uso è già vietato dal 1992. La legge non obbliga la rimozione se il materiale è compatto, ma la sola possibilità di ravvedere uno stato di consistenza friabile impone l'obbligo di comunicazione all'ASL di competenza per procedere alla sua bonifica. La procedura di smaltimento viene svolta da ditte specializzate che devono eseguire un iter indicato dalla norma cogente. Precisamente:

- effettuare sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi;
- compilare il Piano Gestione Rifiuti Amianto per l'ottenimento delle autorizzazioni dagli organi di vigilanza (ASL). Tale procedura deve essere attivata almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori di bonifica;
- procedere alle operazioni di incapsulamento delle lastre con prodotti catalizzatori e ricoprenti;
- rimozione delle lastre con calo in basso e imballaggio del prodotto rimosso e bonificato;
- bonifica delle superfici e della sottostruttura di appoggio delle lastre;
- smaltimento del prodotto in discarica autorizzata.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che lo stato di conservazione della copertura imponga la sua rimozione. Tale costo viene decurtato dal prezzo di stima e corrisponde a circa € **8.880,00** oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 240,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro per la manutenzione, comprese le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di € **2.500,00**, oltre onere

⁴⁷⁶ Cfr. AIL.040

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

ed imposte per legge. Si vuole altresì esporre la presenza della presente difformità non sostanziale accertata e consistente nella collocazione delle porte di accesso carrabili⁴⁷⁷. Infatti una di esse non è realizzata sul lato minore (come da legittimazione in sanatoria) ma su lato maggiore tergale. La difformità **è sanabile** con l'applicazione dell'art. 375 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., S.C.I.A. in sanatoria. L'importo previsto per l'eliminazione della difformità è circa **€ 3.750,00** (euro termilasettecentocinquanta//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per l'unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano funzionanti. Tale attestazione comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa **€ 2.500,00** (euro duemilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

Oltre a quanto in precedenza descritto, lo scrivente evidenzia l'esistenza sul BENE 1 (mappali 29 e 30⁴⁷⁸) di due u.i. realizzate senza alcun titolo edilizio e per le quali non ricorre alcuna possibilità di legittimazione postuma, né a mezzo dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 40 ultimo comma della legge 47/85 (la non applicabilità trova giustificazione nel fatto che **le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03)**; né per applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016); né per applicazione dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Va evidenziato che le u.i. abusive accertate sono realizzate anche su terreno ricadente in zona agricola e che pertanto ogni legittimazione deve essere ricondotta all'applicazione dei dettami

⁴⁷⁷ Cfr. AIL 048

⁴⁷⁸ N.d.r.: si rinnova l'esistenza della non corrispondenza tra l'attuale mappa censuaria e la mappa catastale di primo impianto. Deve operarsi correzione grafica in mappa censuaria che comunque non altera la consistenza dei mappali 29, 30, 25. **Rif. par. 1 "BENE 1 – Precisione catastale".**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

e delle norme della L.R. n. 38 del 1999 e s.m.i.. Inoltre l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. prevede che per gli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, o in difformità da esso, sia possibile (se ne esistono i presupposti) ottenere il titolo edilizio in sanatoria. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della “*doppia conformità*” sia urbanistica che strutturale⁴⁷⁹: il rilascio del titolo in sanatoria può avvenire solo se le opere in oggetto risultino conformi alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle stesse e sia al momento della presentazione della domanda. Pertanto è necessario anche il rispetto delle norme tecniche di costruzioni riguardanti le parti strutturali nei due momenti temporali. Nel caso specifico le strutture delle opere realizzate abusivamente ed oggetto di potenziale accertamento di conformità strutturale dovrebbero essere rispondenti oggi alle N.T.C. 2018 vigenti nonché del nuovo Regolamento Regionale (Lazio). Per l'ottenimento di tale titolo in sanatoria, se possibile, è previsto che gli organi di controllo e vigilanza competenti (Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative – Genio Civile Lazio Sud – Servizio Genio Civile di Latina) provvedano alla segnalazione di notizia di reato presso la Procura della Repubblica competente territorialmente, con conseguente avvio di procedimento giudiziario. Il tutto risulterebbe complicato ed antieconomico per la procedura concorsuale e la vendita finale, con notevole pregiudizio della procedura esecutiva.

Per quanto sopra rappresentato l'esperto ritiene corretto riportare che alla presenza di tali volumetrie illegittime è proposta la demolizione con la messa in pristino dello stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario. Nel dettaglio per la quantificazione:

- a) zona di angolo destro del BENE 1, confinate con la XXXXXXXXXX la strada podereale; u.i. destinata a magazzino/deposito della consistenza in superficie di circa 6,20 m * 7,50 m ed altezza media di circa m 2,20. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura in lastre di cemento - amianto (eternit). Per quanto anche indicato in precedenza, la rimozione della copertura prevede operazioni specialistiche non imputabili ad ordinarietà della demolizione. Tale costo viene decurtato dal

⁴⁷⁹ Sentenza Corte Costituzionale n. 101 del 22/05/2019

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

prezzo di stima e corrisponde a circa € **1.850,00** (euro milleottocentocinquanta//00) oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 50,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro, comprese le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di € **2.500,00** (euro duemilacinquecento//00), oltre onere ed imposte per legge. Diversamente la rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dei setti murari esistenti vengono effettuati da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 110,00 per un costo unitario di € 28,00/mc⁴⁸⁰. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa € **3.080,00** (euro tremilazerottanta//00);

- b) zona tergaie, lato destro del compendio residenziale; u.i. destinata a magazzino/deposito, pollaio e parte in tettoia per una consistenza in superficie di circa 4,00 m * 3,35 m ed altezza media di circa m 2,70. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura a tetto a falde. La rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dell'intero corpo edilizio viene effettuata da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 40,00 per un costo unitario di € 28,00/mc. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa € **1.120,00** (euro millecentoventi//00).
- c) Va inoltre riferito che dovrà essere scomputato dal prezzo di stima del BENE 1 la regolarizzazione dei due passi carrabili insistenti sulla Xxxxxxxxxx(c/o la legittimazione di uno di essi) e per i quali non

⁴⁸⁰ Il costo della demolizione è stato definitivo sui valori indicativi del prezziario Regionale Lazio 2020 n. 150 del 10/12/2020, voce A 3.01.1, e sulla scorta ulteriore che le opere oggetto di demolizione sono realizzate anche con strutture in legno e carpenteria metallica. In quest'ultimo caso non trattasi di vera demolizione ma di smontaggio degli elementi strutturali con ausilio di manodopera e attrezzature minori.

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

esiste in atti alcun titolo legittimante. Precisamente dovranno essere richieste le autorizzazioni amministrative delle opere di realizzazione dei piccoli viadotti⁴⁸¹ ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali, nonché il permesso al passaggio con acquisizione di diritto reale (servitù di passaggio e/o acquisto del diritto di proprietà) per l'attraversamento di altra proprietà intestata a Regione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). In entrambi i casi il passaggio della fascia di rispetto in proprietà alla Regione Lazio deve avvenire per l'intera sua estensione di collegamento dei due accessi (all'u.i. residenziali e alle u.i. tergalì). Trattasi di iter amministrativi che richiedono pareri anche di enti sovraordinati (pareri idraulici, di viabilità, etc....) oltre che costi di progettualità, relazioni tecniche e asseverazione e assistenza istruttoria da parte di tecnico incaricato. La stima presumibile di tale costo in deduzione al valore di stima (calcolata anche una fascia di attraversamento di massimo 10,00 m di occupazione per una profondità corrispondente a quella particellare – Fg. xx map. 28) può essere computata in circa € **14.500,00** (euro quattordicimilacinquecento//00) oltre oneri e diritti previsti per legge.:

A tali costi è da aggiungere anche l'onere necessario al conseguimento della corretta restituzione grafica in mappa censuaria e della giusta intestazione catastale dei beni (vedasi quanto richiamato nei paragrafi precedenti). Tale importo è stimato in circa € **500,00** oltre oneri per legge.

BENE 2

È da porsi a decurtazione del prezzo di stima (e quindi a carico dell'aggiudicatario) il costo dell'istruttoria per la corretta intestazione catastale delle u.i. costituenti il bene (come richiamato nei paragrafi precedenti) quantificabile in circa € **200,00** oltre oneri per legge.

4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**

⁴⁸¹ **n.d.r.:** Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx map. 28 intestato a Regione Lazio).

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debentrici nel seguente modo:

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come richiamato nei paragrafi precedenti sui beni insiste una contitolarità dei beni caduti in esecuzione.

Precisamente le quote del diritto di proprietà sono riconducibili alle parti esegutate

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

ed alla parte non eseguita

XXXXXXXXXX, nata a **XXXXXXXXXX** (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNOTAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTE GIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESI, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT);

206

La stima di un cespite trova sua fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due criteri:

- **tecnico** che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138. In esso, nel caso di una unità immobiliare quale abitazione e/o deposito e/o immobile simile, viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macara@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

- **Economico** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del cespite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di stima sintetico comparativo e un metodo analitico. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

Il metodo sintetico comparativo agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del Comune di Latina (LT) e zone prossime alla localizzazione dei beni a staggirsi. La comparazione di valore economico con beni immobiliari trova grande conforto sull'esistenza nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima di realtà ed immobili che, se non uguali, possiamo affermare pressoché simili. Pertanto si è dato seguito all'assunzione di informazioni in loco presso agenzie immobiliari locali e professionisti del settore così come si è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio nonché di tratti accessibili sul sito astegiudiziarie.it (procedura fallimentare presso Tribunale Ordinario di Latina – Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Immobiliari). Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione e non per ultimo lo stato di legittimazione urbanistica che certamente induce lo scrivente a fare opportune valutazioni dei cespiti. Sono state prese in considerazione anche le condizioni attuali di mercato.

Il metodo analitico prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Esistono informazioni che ci portano a questo risultato, visto la presenza di prezzi di locazione di strutture simili. Esse offrono un parametro di riferimento indicativo ma non esclusivo in quanto sono da attualizzarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta.

Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o simili e/o comparabili direttamente ed esistenti in realtà adiacenti. Tali dati, attraverso la comparazione diretta, più degli altri, danno la misura del prezzo minimo reale che comunque ha reso possibile in concreto la loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

circostanze di mercato anche diverse. Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento fornito da quest'ultima realtà e settore di stima.

Stima del BENE 1 – LOTTO 1

L'Osservazione del Mercato Immobiliare⁴⁸², operando un'indagine di mercato su macro zona⁴⁸³ e con aggiornamenti al 1° semestre 2021, fissa come parametri di riferimento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
1. Abitazioni civili	Normale	970	1450	L	3,9	5,8	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	360	540	L	1,3	2	N
Capannoni tipici	Normale	275	550	L	1,2	2,3	N

Valori Agricoli Medi della Provincia di Latina – Annualità 2006⁴⁸⁴ - Regione Agraria n° 6

Coltura **SEMINATIVO** Valore Agricolo (Euro/Ha) € 14.710,00

Indagini di mercato dirette, attuali e più restrittive (riduzione della zona oggetto di valutazione in prossimità dei borghi), portano invece ad avere un intervallo di riferimento (tolto valori che lo scrivente ritiene incongruenti):

2. **destinazione residenziale – Abitazioni civili** € 1.100,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;

⁴⁸² Cfr. AIL.049, AIL.050, AIL.051

⁴⁸³ Fascia/Zona: Zona Rurale restante territorio

⁴⁸⁴ Valori non aggiornati che risultano ancora in corso di aggiornamento

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

3. **destinazione residenziale – Abitazioni civili** € 1.450,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;

Restano confermati i riferimenti per i valori di stima dei depositi e terreni agricoli.

È da considerare che il contesto urbano in cui si colloca il BENE 1 costituente il LOTTO 1 non risulta essere propriamente urbano e che per tali ipotesi lo scrivente è più favorevole a considerare, sulla base anche di riferimenti oggettivi, valore medi di stima generati dalla media ponderale dei riferimenti riportati e precisamente:

Valore medio ponderale residenze per civile abitazione in stato di conservazione normale

(min. € 970,00/mq + € 1.450,00/mq) /2 = € **1.210,00/mq**

Valore medio ponderale deposito/magazzino in stato di conservazione normale

(min. € 275,00/mq + € 550,00/mq) /2 = € **412, 50/mq**

Valore terreno agricolo – seminativo

(min. € 1,20/mq + € 2,00/mq) /2 = € **1,60/mq**

Pertanto:

Valore venale medio abitazioni civili € 1.210,00/mq per unità in normale stato di conservazione;

Valore venale medio deposito/magazzino € 410,00/mq per unità in normale stato di conservazione;

Valore terreno agricolo – seminativo € 1,60/mq.

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima è stato individuato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;
2. lo stato di conservazione degli immobili, sia interna (propria dell'unità abitativa considerata con riconduzione allo stato di potenziale legittimità e grado di finitura ordinario), che esterna dell'intero compendio immobiliare ospitante;

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

3. la complementarietà nello stato d'uso dell'immobile;

Sulla base di quanto asserito si riporta quanto di seguito:

U.I. 1 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 29 SUB 1

PROPRIETA' : Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxxxx 1/3

REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di unità abitativa in normale stato di conservazione

SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Xxxxxxxx–Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità residenziale inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita “Zona H – zona rurale”.

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con scarso traffico veicolare;
- b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto modesto; si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di € 1.210,00/mq (euro milleduecentodieci//00 per mq) **nella situazione di cessate alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima – rif. costi richiamati nel par. 4.8).

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	192,00	Mq. Comm.li	189,90
	Sup. scoperta Mq.	207,50	Mq. Comm.li	27,17
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
APPARTAMENTO	PIANO : terra			0,90
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)			1,00
	AFFACCIO : su più di due lati			1,00
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta			1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media			1,00
	VISTA : prevalentemente libera			1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione			1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo			1,00

210

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae9316b884e3

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00
Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a) Valore medio unitario di zona : €.	1.210,00
	b) Superficie comm.le complessiva : Mq.	217,07
	c) Prodotto dei coefficienti :	0,90
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €.	236.389,23

U.I. 2 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 29 SUB 2

211

PROPRIETA' : XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXXXX 1/3
REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di unità abitativa in normale stato di conservazione
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come XXXXXXXXXX–Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità residenziale inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita “Zona H – zona rurale”.

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con scarso traffico veicolare;
- b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto modesto; si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 1.210,00/mq** (euro milleduecentodieci//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima – rif. costi richiamati nel par. 4.8).

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	164,00	Mq. Comm.li	163,30
	Sup. scoperta Mq.	255,00	Mq. Comm.li	41,72
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
APPARTAMENTO	PIANO : primo			0,95
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)			1,00
	AFFACCIO : su più di due lati			1,00

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Ing. Macera Vladimiro

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00
Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a) Valore medio unitario di zona : €.	1.210,00
	b) Superficie comm.le complessiva : Mq.	205,02
	c) Prodotto dei coefficienti :	0,95
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €.	235.670,49

212

U.I. 3 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 30PROPRIETA' : XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXXXX 1/3REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di unità immobiliare in scarso stato di conservazioneSITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche**CARATTERISTICHE DELL'UOGHI**

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come XXXXXXXXXX–Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità immobiliare inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita “Zona H – zona rurale”.

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con scarso traffico veicolare;
- b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto scarse; si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 410,00/mq** (euro quattrocentodieci//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima – rif. costi richiamati nel par. 4.8).

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598



Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	410,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	204,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 83.640,00

U.I. 4 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 25

PROPRIETA' : XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXXXX 1/3

REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di terreno agricolo

SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

213

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come XXXXXXXXXX- Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità immobiliare inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita "Zona H – zona rurale".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con scarso traffico veicolare;
- b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 1,60/mq** (euro uno//60 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli.**

Calcolo del valore di mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	1,60
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	26.582,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 42.531,20

BENE 1 – LOTTO 1 RIASSUNTO STIMA

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che il più probabile valore di stima del bene immobiliare corrisponde

Stima U.I. 1 + Stima U.I. 2 + Stima U.I. 3 + Stima U.I. 4 = € 236.389,29 + € 235.670,49 + 83.640,00 + 42.531,20 = € **598.230,98**. Con arrotondamento corrisponde all'importo di € **598.250,00**.

Ai prezzi di stima concorrono le formalità riscontrate e quantificate nel par. 4.8. Precisamente:

• costo par. 4.8	€ 5.200,00
• costo par. 4.8	€ 6.500,00
• costo par. 4.8	€ 8.880,00
• costo par. 4.8	€ 2.500,00
• costo par. 4.8	€ 3.750,00
• costo par. 4.8	€ 2.500,00
• costo par. 4.8	€ 1.850,00
• costo par. 4.8	€ 2.500,00
• costo par. 4.8	€ 3.080,00
• costo par. 4.8	€ 1.120,00
• costo par. 4.8	€ 14.500,00
TOTALE (A)	€ 52.380,00

A tali costi è da aggiungere anche la spesa per la corretta restituzione grafica in mappa censuaria (come richiamato nei paragrafi precedenti) pari a circa € **500,00** oltre oneri per legge.

Pertanto il prezzo stimato per il **Lotto 1** (lotto dato dal **BENE 1**) è pari a

Valore di Stima Lotto 1 = € 598.250,00 - € 52.880,00 = € 545.370,00

Stima del bene 2 – lotto 2

L'Osservazione del Mercato Immobiliare non da riferimenti ai valori immobiliari di terreni inseriti in contesto di sviluppo industriale. Operando un'indagine di mercato su macro zona ed avendo come riferimenti

214

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

di comparazione vendite dirette risalenti ad annualità del 2008⁴⁸⁵, nonché alienazioni di terreni aventi stesse caratteristiche edificatorie poste sull'Asse Attrezzato – Consorzio ASI Roma – Latina – zona Sermoneta/Latina, lo scrivente ha potuto definire un intervallo di riferimento:

1. **terreno con destinazione industriale – zona Latina Scalo, xxxxxxxx** € 22,10/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita);
2. **terreno con destinazione industriale – zona Asse Attrezzato Consorzio ASI Roma Latina – zona Sermoneta/Latina**, € 15,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita);

È da considerare che il contesto urbano in cui si colloca il BENE 2 costituente il LOTTO 2 risulta essere a ridosso di centro urbano, di strada ferroviaria, del Centro Logistico Integrato S.p.A. e pertanto di buona appetibilità commerciale. Per tale ipotesi lo scrivente è più favorevole a considerare, sulla base anche di riferimenti oggettivi come valore di stima:

Valore terreno – industriale

€ 20,00/mq = **€ 20,00/mq**

Pertanto:

Valore terreno – industriale € 20,00/mq.

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima è stato individuato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;

Sulla base di quanto asserito si riporta quanto di seguito:

⁴⁸⁵ AIL.053, AIL.054

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccaforte, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

UU.II. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 STIMA IMMOBILI N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F.**XX MAP. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266**

PROPRIETA': XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXX 1/3, XXXXXXXXXX 1/3

REGOLARITA' EDILIZIA: Trattasi di terreno agricolo

SITUAZIONE IPOTECARIA: Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come XXXXXXXX – Zona Latina Scalo, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: industriale. Trattasi di unità immobiliari inserite in un contesto urbano urbanizzato, costituito da zona industriale esistente ed anche in potenziale espansione. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita “Zona Industriale”.

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con discreto traffico veicolare;
- b) buona commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità buono.

Si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di € 20,00/mq (euro venti/00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli.**

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 103

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.380,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €.
				27.600,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 2 Fg. xx Map. 108

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	68,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €.
				1.360,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 3 Fg. xx Map. 381

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	31.900,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €.
				638.000,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 4 Fg. xx Map. 382

	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
--	----	---------------------------------	----	-------

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598



Elementi per l'elaborazione del calcolo	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	515,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		= €.	10.300,00
Calcolo del valore di mercato U.I. 5 Fg. xx Map. 1243				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	6.651,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		= €.	133.020,00
Calcolo del valore di mercato U.I. 6 Fg. xx Map. 1248				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.906,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		= €.	38.120,00
Calcolo del valore di mercato U.I. 7 Fg. xx Map. 1258				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	16,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		= €.	320,00
Calcolo del valore di mercato U.I. 8 Fg. xx Map. 1264				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	327,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		= €.	6.540,00
Calcolo del valore di mercato U.I. 9 Fg. xx Map. 1266				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	364,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		= €.	7.280,00

217

BENE 2 – LOTTO 2 RIASSUNTO STIMA

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che il più probabile valore di stima del bene immobiliare corrisponde

Stima U.I. 1 + Stima U.I. 2 + Stima U.I. 3 + Stima U.I. 4 + Stima U.I. 5 + Stima U.I. 6 + Stima U.I. 7 + Stima U.I. 8 + Stima U.I. 9 = € 27.600,00 + € 1.360,00 + € 638.000,00 + € 10.300,00 + € 133.020,00 + € 38.120,00 + € 320,00 + € 6.540,00 + € 7.280,00 = € **862.540,00**. Con arrotondamento corrisponde all'importo di € **863.540,00**

Sede Legale:

via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:

via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

A tale stima è da sottrarsi il costo dell'istruttoria necessario alla definizione della corretta intestazione catastale delle u.i. costituenti il bene (come richiamato nei paragrafi precedenti) quantificabile in circa € 200,00 oltre oneri per legge.

Pertanto il prezzo stimato per il **Lotto 2** (lotto dato dal **BENE 2**) è pari a

Valore di Stima Lotto 2 = € 863.540,00 - € 200,00 = € 863.340,00

RIEPILOGO DI STIMA

Valore di Stima Lotto 1 = € 545.370,00

Valore di Stima Lotto 2 = € 863.340,00

RIEPILOGO VALORE DI VENDITA

IMMOBILE	COMPOSIZIONE	QUOTE A STAGGIRSI	Stima	Valore di Vendita con arrotondamento
1. LOTTO 1	BENE 1	2/3 del pieno diritto di proprietà	€ 363.580,33	€ 363.600,00
2. LOTTO 2	BENE 2	2/6 del pieno diritto di proprietà	€ 287.780,00	€ 288.000,00

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT);

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**
- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrici nel seguente modo:

XXXXXXX, nato a **XXXXXXX** (LT) il **XXXXXXXXX**.f. **XXXXXXXXX**

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

XXXXXXXX, nato a **XXXXXXXX** (LT) il **xxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXX**

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Come indicato anche in precedenza per quanto riguarda il **BENE 2**, nell'atto di pignoramento vien indicato come indirizzo XXXXXXXX quando oggi essa coincide con la strada provinciale xxxxxxx.

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

RIEPILOGO VALORE DI VENDITA

IMMOBILE	COMPOSIZIONE	QUOTE A STAGGIRSI	Stima	Valore di Vendita con arrotondamento
3. LOTTO 1	BENE 1	2/3 del pieno diritto di proprietà	€ 363.580,33	€ 363.600,00
4. LOTTO 2	BENE 2	2/6 del pieno diritto di proprietà	€ 287.780,00	€ 288.000,00

La possibile divisione dei beni nel corretto valore delle quote pignorate vede:

- BENE 1 - la non possibile divisibilità poiché le u.i. ricadono in zona agricola e pertanto ogni legittimazione deve essere ricondotta all'applicazione dei dettami e delle norme della L.R. n. 38 del 1999 e s.m.i..

In subordine si evidenzia altresì la non comoda divisibilità in funzione delle quote in proprietà poiché esistono ragioni tecniche, di conformità e legittimazione urbanistica⁴⁸⁶ che fanno emergere una divisione non equa con perdita di valore e pertanto a danno della procedura;

⁴⁸⁶ **n.d.r.:** Art. 46 comma primo del DPR n. 380/2001 – “Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.”

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

- BENE 2 - la possibile divisibilità poiché i beni ricadono nel PRG del Comune di Latina in zona a destinazione non agricola. La divisione potrebbe avvenire sino alla concorrenza delle quote oggetto di pignoramento (2/6 della piena proprietà).

Ipotesi: valore stimato dallo scrivente delle quote oggetto di pignoramento € 288.000,00 per un prezzo di alienazione unitario di € 20,00/mq. Ciò indurrebbe a poter definire una consistenza di superficie, in riferimento alle quote pignorate ed indivise, di circa mq 14.400,00.

220

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 103

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.380,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 27.600,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 108

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	68,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 1.360,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1243

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	6.651,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 133.020,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1248

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.906,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 38.120,00

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1258

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	16,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			= €. 320,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
 via G. Bruno, 9
 04010 Roccamare, Latina

Studio:
 via Magra, 36 - int. 5
 04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
 tel. +39 0773.6977.79
 fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
 vladimiro.macara@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
 P.IVA: 02153410598

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1264					
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00	
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	327,00	
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		=	€.	6.540,00
Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1266					
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00	
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	364,00	
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		=	€.	7.280,00

221

Consistenza dei terreni sopra identificati mq 10.712,00 per un valore totale di € 214.240,00

A tale consistenza andrebbe aggiunto frazionamento delle particelle 381 e 382 con generazione di ulteriore porzione di terreno avente una dimensione lineare fissa pari alla larghezza della linea di confine tra la particella 1243 e le particelle 381 e 382 (circa ml 135,00), ed una profondità pari al raggiungimento della consistenza di superficie pari a mq 3.688,00 mq (circa ml 27.32)⁴⁸⁷.

5 CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da 231 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 58 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto C.T.U., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 09/02/2022

L'esperto stimatore
dott. ing. Vladimiro Macera

⁴⁸⁷ Cfr. AIL.052

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

222

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ing. Macera Vladimiro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macara@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione D.ssa E. SAVIANO

Custode Giudiziario d.ssa C. ANGELINI

44. All.043 _PTPR 1 _2000 TAV A
45. All.044 _PTPR 1 _2000 TAV B
46. All.045 _CDU
47. All.046 _Catastale e rilievo fg xx sub. 1
48. All.047 _Catastale e rilievo fg xx sub. 2
49. All.048 _Catastale e indicazione difformità Fg xx map. 30
50. All.049 _OMI residenze
51. All.050 _OMI deposito
52. All.051 _LT_2006 _Valori agricoli medi 2006
53. All.052 _Trascrizione RP 12162 RG 117083 del 24.08.1992
54. All.053 _Atto di vendita rif 1
55. All.054 _Atto di vendita rif 2
56. All.055 _APE _01.2022
57. All.056 _APE _02.2022
58. All.057 _Documentazione fotografica

223

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccamare, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598