

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Perez Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	13

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	13
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	20

Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 201.856,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo.....	39

All'udienza del 15/05/2025, il sottoscritto Ing. Perez Roberto, con studio in Viale XVIII Dicembre, 48 - 04100 - Latina (LT), email roberto@studioperez.it, PEC roberto.perez@ingpec.eu, Tel. 329 7155186, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 47 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 14 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 45 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano due ripostigli e il portico (all. 2 - foto

da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 89 circa . L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina/soggiorno, bagno, un disimpegno, un salotto per una superficie utile totale interna di mq. 84,50 circa; all'esterno, si trovano tre balconi di cui due scoperti e uno coperto da tettoia (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 51,50 circa . L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità sopra riportata, deriva dall'atto di Donazione a rogito del Notaio Mazzarella Giuseppe, di cui si allega copia (all. 3).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità sopra riportata, deriva dall'atto di Donazione a rogito del Notaio Mazzarella Giuseppe, di cui si allega copia (all. 3).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità sopra riportata, deriva dall'atto di Donazione a rogito del Notaio Mazzarella Giuseppe, di cui si allega copia (all. 3).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile pignorato è situato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza e confina con: a Nord con la p.lla 805 sub 3, a Sud ed Est con la p.lla 805 sub 1, Sud-Ovest con la p.lla 1078.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile pignorato è situato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza e confina con: a Nord con la p.lla 805 sub 1, a Sud ed Est con la p.lla 805 sub 1, Sud-Ovest con la p.lla 805 sub 2 e Nord-Ovest con la p.lla 805 sub 2.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato è situato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza e confina con: a Nord con la p.lla 805 sub 1, a Sud ed Est con la p.lla 805 sub 1, Sud-Ovest con la p.lla 1078 e Nord-Ovest con la p.lla 805 sub 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,33 mq	64,49 mq	1	64,49 mq	2,70 m	Terra
Portico	5,28 mq	5,28 mq	0,40	2,11 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio esterno	8,91 mq	15,98 mq	0,50	7,99 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	74,59 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono evinte nella planimetria di rilievo (all. 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,62 mq	60,08 mq	1	60,08 mq	2,70 m	Terra
Portico	70,22 mq	70,22 mq	0,40	28,09 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio esterno	12,76 mq	15,80 mq	0,50	7,90 mq	2,45 m	Terra
Ripostiglio esterno	6,13 mq	7,71 mq	0,50	3,85 mq	2,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				99,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono evinte nella planimetria di rilievo (all. 4).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,58 mq	110,19 mq	1	110,19 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	39,30 mq	39,30 mq	0,15	5,89 mq	0,00 m	Primo
Balcone coperto	10,40 mq	10,40 mq	0,40	4,16 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				120,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono evinte nella planimetria di rilievo (all. 4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.054,86 Piano T-1
Dal 24/05/1996 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 446,48 Piano T-1
Dal 12/05/2005 al 06/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 446,48 Piano T-1
Dal 06/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 244,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 244,03 Piano T

La cronistoria sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/01/1992 al 24/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.054,86 Piano T-1
Dal 24/05/1996 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 446,48 Piano T-1
Dal 12/05/2005 al 06/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 446,48 Piano T-1
Dal 06/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 244,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 244,03 Piano T

La cronistoria sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 5).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.054,86 Piano T-1
Dal 24/05/1996 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 446,48 Piano T-1
Dal 12/05/2005 al 06/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 446,48 Piano T-1
Dal 06/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805, Sub. 4

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 325,37 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 805, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 325,37 Piano Primo

La cronistoria sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 5).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	805	2		A3	1	4,5	72 mq	244,03 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Come da visura (all. 5) e planimetria catastale (all. 6).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	805	3		A3	1	4,5	69 mq	244,03 €	T	

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

Come da visura (all. 5) e planimetria catastale (all. 7).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	805	4		A3	1	6	110 mq	325,37 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Come da visura (all. 5) e planimetria catastale (all. 8).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti precisazioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti precisazioni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Non sono presenti precisazioni.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti patti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti patti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Non sono presenti patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo effettuato il 17/07/2025 (all. 9) lo scrivente CTU ha rilevato un buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, come anche si evince dalle foto (all. 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo effettuato il 17/07/2025 (all. 9) lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita di interventi di sanificazione per presenza di muffe in quanto i locali non vengono arieggiati con frequenza, come anche si evince dalle foto (all. 2).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Alla data del sopralluogo effettuato il 17/07/2025 (all. 9) lo scrivente CTU ha rilevato un buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, come anche si evince dalle foto (all. 2).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di valutazione si trova al piano terra di un edificio sviluppato su due livelli, composto da tre distinte unità immobiliari. Dal punto di vista catastale, non risultano porzioni di corte attribuite in esclusiva. Tuttavia, con la variazione catastale effettuata nel 2011, è stato costituito il subalterno 1 come b.c.n.c. (bene

comune non censibile), in condivisione tra tutti i subalterni della particella 805.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di valutazione si trova al piano terra di un edificio sviluppato su due livelli, composto da tre distinte unità immobiliari. Dal punto di vista catastale, non risultano porzioni di corte attribuite in esclusiva. Tuttavia, con la variazione catastale effettuata nel 2011, è stato costituito il subalterno 1 come b.c.n.c. (bene comune non censibile), in condivisione tra tutti i subalterni della particella 805.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di valutazione si trova al piano primo di un edificio sviluppato su due livelli, composto da tre distinte unità immobiliari. Dal punto di vista catastale, non risultano porzioni di corte attribuite in esclusiva. Tuttavia, con la variazione catastale effettuata nel 2011, è stato costituito il subalterno 1 come b.c.n.c. (bene comune non censibile), in condivisione tra tutti i subalterni della particella 805.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti servitù, censo, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti servitù, censo, livelli ed usi civici.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Non sono presenti servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Fondazioni: fondazione a platea;
Altezza interna utile: h 2,55 m per la zona giorno e h 2,70 m per la zona notte;
Strutture verticali: muratura portante in tufo;
Solai: in laterocemento;
Copertura: a doppia falda;
Manto di copertura: guaina impermeabilizzante con sovrastante coppo in cotto;
Pareti esterne ed interne: pareti intonacate rasate e pitturate con colore chiaro;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro, il portoncino d'ingresso è blindato con inserti in legno e le porte interne sono in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile per civile abitazione, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia a GPL.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Fondazioni: fondazione a platea;

Altezza interna utile: h 2,55 m per la zona giorno e h 2,70 m per la zona notte;

Strutture verticali: muratura portante in tufo;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a doppia falda;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante con sovrastante coppo in cotto;

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate rasate e pitturate con colore chiaro;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro, il portoncino d'ingresso è blindato con inserti in legno e le porte interne sono in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile per civile abitazione, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia a GPL.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Fondazioni: fondazione a platea;

Altezza interna utile: h 2,55 m per la zona giorno e h 2,70 m per la zona notte;

Strutture verticali: muratura portante in tufo;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a doppia falda;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante con sovrastante coppo in cotto;

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate rasate e pitturate con colore chiaro;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro, il portoncino d'ingresso è blindato con inserti in legno e le porte interne sono in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile per civile abitazione, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia a GPL.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In occasione del sopralluogo effettuato presso l'appartamento, è stato rilevato che l'immobile risultava occupato da persone diverse rispetto all'esecutata. Tale circostanza è stata confermata dalla documentazione

fornita dall'esecutata stessa, la quale ha presentato copia di una formale comunicazione relativa alla non rinnovabilità del contratto di affitto precedentemente stipulato. Il contratto in questione era stato sottoscritto in data 08/10/2024 e regolarmente registrato il 09/10/2024 con il numero **** Omissis ****.

La presenza di questa comunicazione certifica che, al momento del sopralluogo, la situazione locativa dell'immobile era regolata da un contratto la cui scadenza non sarebbe stata prorogata, come dichiarato formalmente dall'esecutata. Pertanto, si evidenzia che l'attuale occupazione dell'appartamento è riconducibile a soggetti terzi rispetto all'esecutata, e che le condizioni contrattuali risultano non rinnovabili secondo la documentazione esibita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da una famiglia di nazionalità indiana. Tale presenza è supportata dall'esistenza di un contratto di sublocazione stipulato in data 17/03/2022 e regolarmente registrato il 18/03/2022 al numero **** Omissis ****. Il contratto è stato sottoscritto dalla società Teseo, che risulta affittuaria dell'immobile, senza alcun riferimento contrattuale diretto con la proprietà, identificata nella persona di **** Omissis ****. Questa circostanza è stata confermata anche dal custode giudiziario incaricato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1991 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	11/04/1991	76778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	02/05/1991	2577	
Dal 11/04/1991 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	11/04/1991	76778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	02/05/1991	2577	
Dal 12/02/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 11/04/1991 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	11/04/1991	76778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/1991 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	11/04/1991	76778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 5).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1991 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	11/04/1991	76778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	02/05/1991	2577	
Dal 11/04/1991 al 12/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	11/04/1991	76778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	02/05/1991	2577	
Dal 12/02/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 12/03/1997
Reg. gen. 4638 - Reg. part. 541
Quota: 1/1
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: LIGUORI GENNARO
Data: 07/03/1997
N° repertorio: 22041
Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 18/01/2000
Reg. gen. 900 - Reg. part. 107
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Liguori Gennaro

Data: 14/01/2000

N° repertorio: 28399

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 29807 - Reg. part. 6760

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 21/10/2008

N° repertorio: 49595

N° raccolta: 11133

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/03/2024

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Sulla base di quanto riscontrato dal contratto di mutuo stipulato in data 21/10/2008, repertorio n. 49595 a cura del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, si evidenzia che le iscrizioni relative alle ipoteche volontarie costituite negli anni 1997 e 2000 risultano estinte per quanto riguarda il debito originariamente garantito. Tuttavia, pur essendo stato saldato il debito correlato, tali iscrizioni non sono state formalmente cancellate dai registri competenti.

Il sottoscritto CTU, ha provveduto al reperimento dell'elenco delle sopra citate formalità (all. 10).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 12/03/1997

Reg. gen. 4638 - Reg. part. 541

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: LIGUORI GENNARO

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 22041

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 18/01/2000

Reg. gen. 900 - Reg. part. 107

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 14/01/2000

N° repertorio: 28399

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 29807 - Reg. part. 6760

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 21/10/2008

N° repertorio: 49595

N° raccolta: 11133

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/03/2024

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Sulla base di quanto riscontrato dal contratto di mutuo stipulato in data 21/10/2008, repertorio n. 49595 a cura del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, si evidenzia che le iscrizioni relative alle ipoteche volontarie costituite negli anni 1997 e 2000 risultano estinte per quanto riguarda il debito originariamente garantito. Tuttavia, pur essendo stato saldato il debito correlato, tali iscrizioni non sono state formalmente cancellate dai registri competenti.

Il sottoscritto CTU, ha provveduto al reperimento dell'elenco delle sopra citate formalità (all. 10).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 12/03/1997

Reg. gen. 4638 - Reg. part. 541

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: LIGUORI GENNARO

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 22041

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 18/01/2000

Reg. gen. 900 - Reg. part. 107

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 14/01/2000

N° repertorio: 28399

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 29807 - Reg. part. 6760

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 21/10/2008

N° repertorio: 49595

N° raccolta: 11133

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/03/2024

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Sulla base di quanto riscontrato dal contratto di mutuo stipulato in data 21/10/2008, repertorio n. 49595 a cura del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, si evidenzia che le iscrizioni relative alle ipoteche volontarie costituite negli anni 1997 e 2000 risultano estinte per quanto riguarda il debito originariamente garantito. Tuttavia, pur essendo stato saldato il debito correlato, tali iscrizioni non sono state formalmente cancellate dai registri competenti.

Il sottoscritto CTU, ha provveduto al reperimento dell'elenco delle sopra citate formalità (all. 10).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Mediante una comunicazione trasmessa via posta elettronica certificata (PEC) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio (all. 11), il CTU incaricato ha acquisito informazioni fondamentali riguardanti il fabbricato di maggiore consistenza, comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione. È stato così confermato che la costruzione risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967; dopo tale data non è stato presentato alcun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 16327 del 07/11/2022, relativa esclusivamente alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui, nella quale viene nuovamente dichiarata l'origine dell'immobile in epoca anteriore al 1967. A ulteriore riscontro, il CTU ha recuperato una fotografia aerea presso l'Istituto Geografico Militare (I.G.M.), che attesta l'esistenza del fabbricato già nel 1954, come comprovato dal riferimento di sorvolo e dal protocollo n. 6937/25 (all. 12). Tale condizione di preesistenza è ulteriormente richiamata all'interno degli atti di compravendita che si sono succeduti nel tempo, nei quali viene riportata la datazione della costruzione a un periodo antecedente al 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In contrasto con quanto precedentemente evidenziato in merito all'epoca di edificazione e alle certificazioni disponibili, nel corso del sopralluogo è emerso che sull'immobile sono state effettuate operazioni di accatastamento successive alla realizzazione originaria. Nello specifico, il primo accatastamento risulta essere stato eseguito nell'anno 1986 (all. 13), mentre nel 2011 l'unità immobiliare originaria è stata oggetto di un

frazionamento che ha portato alla creazione di tre distinte unità immobiliari autonome (all.ti 6 - 7 - 8) . A seguito di queste verifiche, non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali alcun riscontro formale relativo al suddetto frazionamento dell'unità immobiliare. Tale circostanza induce a ritenere che il frazionamento stesso sia stato eseguito in assenza dei necessari titoli abilitativi, risultando dunque privo di legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio e non conforme alla normativa vigente.

Inoltre, si evidenzia che durante la variazione catastale eseguita nel 2011, oltre alla suddivisione dell'unità immobiliare originaria in tre porzioni, sono stati realizzati anche degli interventi di ampliamento sugli immobili. Anche per tali ampliamenti non sono stati rinvenuti atti autorizzativi o pratiche edilizie che ne comprovino la regolarità, confermando così la presenza di difformità edilizie rispetto alla situazione legittimata dagli atti ufficiali.

Si è provveduto alla redazione della certificazione APE (all. 14).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Mediante una comunicazione trasmessa via posta elettronica certificata (PEC) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio (all. 11), il CTU incaricato ha acquisito informazioni fondamentali riguardanti il fabbricato di maggiore consistenza, comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione. È stato così confermato che la costruzione risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967; dopo tale data non è stato presentato alcun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 16327 del 07/11/2022, relativa esclusivamente alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui, nella quale viene nuovamente dichiarata l'origine dell'immobile in epoca anteriore al 1967. A ulteriore riscontro, il CTU ha recuperato una fotografia aerea presso l'Istituto Geografico Militare (I.G.M.), che attesta l'esistenza del fabbricato già nel 1954, come comprovato dal riferimento di sorvolo e dal protocollo n. 6937/25 (all. 12). Tale condizione di preesistenza è ulteriormente richiamata all'interno degli atti di compravendita che si sono succeduti nel tempo, nei quali viene riportata la datazione della costruzione a un periodo antecedente al 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In contrasto con quanto precedentemente evidenziato in merito all'epoca di edificazione e alle certificazioni disponibili, nel corso del sopralluogo è emerso che sull'immobile sono state effettuate operazioni di accatastamento successive alla realizzazione originaria. Nello specifico, il primo accatastamento risulta essere

stato eseguito nell'anno 1986 (all. 13), mentre nel 2011 l'unità immobiliare originaria è stata oggetto di un frazionamento che ha portato alla creazione di tre distinte unità immobiliari autonome (all.ti 6 - 7 - 8) .

A seguito di queste verifiche, non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali alcun riscontro formale relativo al suddetto frazionamento dell'unità immobiliare. Tale circostanza induce a ritenere che il frazionamento stesso sia stato eseguito in assenza dei necessari titoli abilitativi, risultando dunque privo di legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio e non conforme alla normativa vigente. Inoltre, si evidenzia che durante la variazione catastale eseguita nel 2011, oltre alla suddivisione dell'unità immobiliare originaria in tre porzioni, sono stati realizzati anche degli interventi di ampliamento sugli immobili. Anche per tali ampliamenti non sono stati rinvenuti atti autorizzativi o pratiche edilizie che ne comprovino la regolarità, confermando così la presenza di difformità edilizie rispetto alla situazione legittimata dagli atti ufficiali.

Si è provveduto alla redazione della certificazione APE (all. 15).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Mediante una comunicazione trasmessa via posta elettronica certificata (PEC) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio (all. 11), il CTU incaricato ha acquisito informazioni fondamentali riguardanti il fabbricato di maggiore consistenza, comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione. È stato così confermato che la costruzione risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967; dopo tale data non è stato presentato alcun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 16327 del 07/11/2022, relativa esclusivamente alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui, nella quale viene nuovamente dichiarata l'origine dell'immobile in epoca anteriore al 1967. A ulteriore riscontro, il CTU ha recuperato una fotografia aerea presso l'Istituto Geografico Militare (I.G.M.), che attesta l'esistenza del fabbricato già nel 1954, come comprovato dal riferimento di sorvolo e dal protocollo n. 6937/25 (all. 12). Tale condizione di preesistenza è ulteriormente richiamata all'interno degli atti di compravendita che si sono succeduti nel tempo, nei quali viene riportata la datazione della costruzione a un periodo antecedente al 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In contrasto con quanto precedentemente evidenziato in merito all'epoca di edificazione e alle certificazioni disponibili, nel corso del sopralluogo è emerso che sull'immobile sono state effettuate operazioni di accatastamento successive alla realizzazione originaria. Nello specifico, il primo accatastamento risulta essere stato eseguito nell'anno 1986 (all. 13), mentre nel 2011 l'unità immobiliare originaria è stata oggetto di un frazionamento che ha portato alla creazione di tre distinte unità immobiliari autonome (all.ti 6 - 7 - 8) . A

seguito di queste verifiche, non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali alcun riscontro formale relativo al suddetto frazionamento dell'unità immobiliare. Tale circostanza induce a ritenere che il frazionamento stesso sia stato eseguito in assenza dei necessari titoli abilitativi, risultando dunque privo di legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio e non conforme alla normativa vigente.

Inoltre, si evidenzia che durante la variazione catastale eseguita nel 2011, oltre alla suddivisione dell'unità immobiliare originaria in tre porzioni, sono stati realizzati anche degli interventi di ampliamento sugli immobili. Anche per tali ampliamenti non sono stati rinvenuti atti autorizzativi o pratiche edilizie che ne comprovino la regolarità, confermando così la presenza di difformità edilizie rispetto alla situazione legittimata dagli atti ufficiali.

Si è provveduto alla redazione della certificazione APE (all. 16).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto non vi è stata costituzione di condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto non vi è stata costituzione di condominio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto non vi è stata costituzione di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 47 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 14 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 59.672,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato calcolato considerando variabili come l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, il comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, la presenza di vincoli e servitù, i dati metrici e la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. L'insieme di questi fattori, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali e a una ricerca finalizzata alla determinazione del valore attuale di mercato, utile per indicare sia il valore al metro quadro sia il valore complessivo (considerando eventuali adeguamenti), ha contribuito a individuare il valore di compravendita da attribuire agli immobili stimati. Il confronto tra le quotazioni OMI (abitazioni civili semestre 2° anno 2024), con valori tra €/mq 540,00 e €/mq 800,00 (all. 17), e i prezzi rilevati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari e operatori del settore ha prodotto un valore commerciale medio di riferimento di €/mq 800,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 45 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano due ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 89 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.944,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato calcolato considerando variabili come l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, il comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, la presenza di vincoli e servitù, i dati metrici e la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. L'insieme di questi fattori, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali e a una ricerca finalizzata alla determinazione del valore attuale di mercato, utile per indicare sia il valore al metro quadro sia il valore complessivo (considerando eventuali adeguamenti), ha contribuito a individuare il valore di compravendita da attribuire agli immobili stimati. Il confronto tra le quotazioni OMI (abitazioni civili semestre 2° anno 2024), con valori tra €/mq 540,00 e €/mq 800,00 (all. 17), e i prezzi rilevati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari e operatori del settore ha prodotto un valore commerciale medio di riferimento di €/mq 700,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San

Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina/soggiorno, bagno, un disimpegno, un salotto per una superficie utile totale interna di mq. 84,50 circa; all'esterno, si trovano tre balconi di cui due scoperti e uno coperto da tettoia (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 51,50 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 120.240,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato calcolato considerando variabili come l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, il comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, la presenza di vincoli e servitù, i dati metrici e la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. L'insieme di questi fattori, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali e a una ricerca finalizzata alla determinazione del valore attuale di mercato, utile per indicare sia il valore al metro quadro sia il valore complessivo (considerando eventuali adeguamenti), ha contribuito a individuare il valore di compravendita da attribuire agli immobili stimati. Il confronto tra le quotazioni OMI (abitazioni civili semestre 2° anno 2024), con valori tra €/mq 540,00 e €/mq 800,00 (all. 17), e i prezzi rilevati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari e operatori del settore ha prodotto un valore commerciale medio di riferimento di €/mq 1000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	74,59 mq	800,00 €/mq	€ 59.672,00	100,00%	€ 59.672,00
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra	99,92 mq	700,00 €/mq	€ 69.944,00	100,00%	€ 69.944,00
Bene N° 3 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo	120,24 mq	1.000,00 €/mq	€ 120.240,00	100,00%	€ 120.240,00
Valore di stima:					€ 249.856,00

Valore di stima: € 249.856,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Ripristino dello stato di fatto mediante demolizione degli ampliamenti	30000,00	€
Ristrutturazione dell'immobile contraddistinto dal Bene 2	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica con spese tecniche per istanza	8000,00	€

Valore finale di stima: € 201.856,00

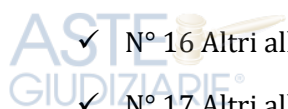
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Perez Roberto

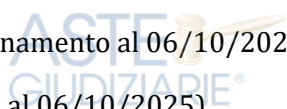
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto MAPS (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Donazione (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria di rilievo (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria sub 2 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria sub 3 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria sub 4 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbal di sopralluogo (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Risposta accesso atti Comune di Monte San Biagio (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Foto aerea IGM (Aggiornamento al 22/09/2025)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria primo accatastamento (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificazione APE sub 2 (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificazione APE sub 3 (Aggiornamento al 06/10/2025)



✓ N° 16 Altri allegati - Certificazione APE sub 4 (Aggiornamento al 06/10/2025)

✓ N° 17 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 06/10/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra
L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 47 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 14 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra
L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 45 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano due ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 89 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo
L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina/soggiorno, bagno, un disimpegno, un salotto per una superficie utile totale interna di mq. 84,50 circa; all'esterno, si trovano tre balconi di cui due scoperti e uno coperto da tettoia (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 51,50 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

Prezzo base d'asta: € 201.856,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.856,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	74,59 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il 17/07/2025 (all. 9) lo scrivente CTU ha rilevato un buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, come anche si evince dalle foto (all. 2).		
Descrizione:	L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 47 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 14 circa . L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	99,92 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il 17/07/2025 (all. 9) lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita di interventi di sanificazione per presenza di muffe in quanto i locali non vengono arieggiati con frequenza, come anche si evince dalle foto (all. 2).		
Descrizione:	L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 45 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano due ripostigli e il portico (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 89 circa . L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
--------------------	--

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Biagio (LT) - Via Scalelle, 37, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 805, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	120,24 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il 17/07/2025 (all. 9) lo scrivente CTU ha rilevato un buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, come anche si evince dalle foto (all. 2).		
Descrizione:	L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazione al piano terra e un abitazione al piano primo. L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina/soggiorno, bagno, un disimpegno, un salotto per una superficie utile totale interna di mq. 84,50 circa; all'esterno, si trovano tre balconi di cui due scoperti e uno coperto da tettoia (all. 2 - foto da n. 1 a 34) di superficie utile totale di mq. 51,50 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 12/03/1997

Reg. gen. 4638 - Reg. part. 541

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: LIGUORI GENNARO

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 22041

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 18/01/2000

Reg. gen. 900 - Reg. part. 107

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 14/01/2000

N° repertorio: 28399

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 29807 - Reg. part. 6760

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Liguori Gennaro

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 21/10/2008
N° repertorio: 49595
N° raccolta: 11133

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/03/2024

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 12/03/1997

Reg. gen. 4638 - Reg. part. 541

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: LIGUORI GENNARO

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 22041

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 18/01/2000

Reg. gen. 900 - Reg. part. 107

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 14/01/2000

N° repertorio: 28399

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 29807 - Reg. part. 6760

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 21/10/2008

N° repertorio: 49595

N° raccolta: 11133

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/03/2024

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA SCALELLE, 37, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 12/03/1997

Reg. gen. 4638 - Reg. part. 541

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: LIGUORI GENNARO

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 22041

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 18/01/2000

Reg. gen. 900 - Reg. part. 107

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 14/01/2000

N° repertorio: 28399

Note: Come evinto dal contratto di mutuo del 21/10/2008 rep. 49595 del Notaio Liguori Gennaro, già presente agli atti della procedura, la presente Iscrizione, risulta già estinta nel debito garantito ma, non risulta cancellata.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 29807 - Reg. part. 6760

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Liguori Gennaro

Data: 21/10/2008

N° repertorio: 49595

N° raccolta: 11133

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/03/2024

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura