

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Loco Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.738,44</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 07/03/2023, il sottoscritto Ing. Loco Andrea, con studio in Via Tanaro, 39 - 04100 - Latina (LT), email [ing.andrealoco@alice.it](mailto:ing.andrealoco@alice.it), PEC [andrea.loco@ingpec.eu](mailto:andrea.loco@ingpec.eu), Tel. 347 3682779, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Carro, piano 0 (Coord. Geografiche: 41.3640486,13.3495221,17)

## DESCRIZIONE

---

RETTIFICA DEL 15-03-2024 SU ISTANZA DEPOSITATA DALL'ESECUTATO IN DATA 21/02/2024

Immobile adibito ad attività commerciale costituito da corpo di fabbrica avente forma irregolare posto su di un unico livello, sito in Monte San Biagio (LT), via Carro, snc.

DESCRIZIONE LOCALITA':

Il locale commerciale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ubicato a valle di Monte San Biagio, zona ben collegata alla stazione di Monte San Biagio-Terracina Mare, alle principali strade collegate con Roma e Napoli. Da Roma può prendere comodamente SS 148 Pontina ed arrivare in poco meno di 90 minuti nel centro città. Altrimenti si può prendere l'autostrada A1 ed uscire all'uscita di Frosinone per poi immettersi sulla SS156 Via dei monti Lepini e seguire per Terracina nelle vicinanze di Terracina bisognerà prendere l'uscita per la SS7 e seguire in direzione Monte San Biagio. Da Napoli si collega con l'autostrada A2 in direzione Roma ed uscire al casello di Frosinone, e poi prendere subito dopo Via Dei Monti Lepini/SR156 e seguire le indicazioni per Terracina o la SS Domiziana in direzione Formia e da lì proseguire per Monte San Biagio.

DESCRIZIONE OPERA:

L'immobile è contraddistinto in due porzioni bene integrate l'una con l'altra ma edificate in periodi diversi.

Il primo corpo di fabbrica, costruito nell'anno 1986, riguarda una porzione dell'attuale immobile di circa 138,35 mq, con relativa volumetria pari a mc 511.18, costituito da una struttura portante in muratura, da adibirsi ad impianto produttivo per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Successivamente nel 1988, il bene dopo donazione all'attuale proprietario, con giusta licenza commerciale esercitò l'attività di bar-paninoteca all'interno dei locali citati, in seguito il comune di Monte San Biagio rilasciò autorizzazione di cambio di destinazione d'uso da impianto produttivo agricolo a locale ad adibire a pubblico esercizio.

Conseguentemente, date le nuove esigenze di tipo funzionale nonché sanitario, l'attuale proprietario, ampio i locali esistenti con nuovi corpi di fabbrica edificati in aderenza senza titolo edilizio abilitativo. Attualmente il bene è costituito da una parte regolarmente edificata con concessione edilizia e il successivo ampliamento edificato abusivamente, diventando un unico corpo di fabbrica, anche se strutturalmente l'immobile è rappresentato da corpi di fabbrica in adiacenza l'uno all'altro e collegati tramite porte o vani passanti.

Internamente l'immobile da ultimo progetto allegato risulta così distribuito: ingresso, sala pizzeria-trattoria, bar, cucina, lavatoio, deposito, sala pizzeria-trattoria, tre wc, mentre da sopralluogo svolto dal sottoscritto risulta così distribuito: sala ristorante per circa mq 93.16, sala ristorante posteriore per circa mq 251,25, cucina con due wc, cucina con ampio camino, area lavaggio stoviglie, area per cella frigorifera, bagni per clienti (uomini-donne -disabili).

A servizio del ristorante per l'ingresso, l'area ricreativa e la ristorazione esterna, il proprietario dispone

dell'uso dei terreni limitrofi anch' essi di proprietà della defunta madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, realmente non intestati all'esecutato ma di fatto occupati ed utilizzati dallo stesso.

L'opera si sviluppa nella sua totalità 1618,72 mc, su lotto catastalmente distinto al foglio 17 p.lla 909 asservita dalle particelle 539-94 avente superficie complessiva di circa mq 5533.96 (Dichiarazione di asservimento del 19/11/2007).

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** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Carro, piano 0

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del concedente 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di donazione redatto in data 14/09/1988, rep. n. 1232 racc. n. 333 - Pubblico ufficiale NOT. LIGUORI Sede FONDI (LT) Repertorio n. 1232 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione n. 1884 registrato in data 15/09/1988 - DONAZIONE Voltura n. 5407S.1/1988 - Pratica n. LT0204717 in atti dal 01/07/2010

## CONFINI

Il bene dall'estratto di mappa si evince che confina con le seguenti particelle di terreno: 94-539-892-977-1215-944.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	139,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	3,15 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,00 mq</b>		

La superficie per la valutazione del valore d'uso dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale allegata alla presente.

La superficie in esame riguarda esclusivamente il corpo di fabbrica legittimato con Concessione Edilizia n. 11 del 30/06/1986.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1989</b> al <b>28/04/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 17, Part. 909 Categoria C2 Cl.6, Cons. 146 Rendita € 0,32 Piano 0
Dal <b>28/04/1989</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 17, Part. 909 Categoria C1 Cl.2, Cons. 139 Rendita € 1,78 Piano 0
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 17, Part. 909

		Categoria C1 Cl.2, Cons. 139 Rendita € 2.541,28 Piano 0
Dal 09/11/2015 al 13/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 17, Part. 909 Categoria C1 Cl.2, Cons. 139 Superficie catastale 154 mq Rendita € 2.541,28 Piano 0

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Oneri (livellario - ditta risultante al n.c.t.);  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà 1/1 (ditta dichiarata al n.c.e.u.)  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Oneri (concedente - ditta risultante al n.c.t.)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	909			C1	2	139	154 mq	2541,28 €	0	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale ultima agli atti riguarda la Concessione Edilizia n. 11 del 30/06/1986.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriore ricerche, presso la conservatoria dei registri di Latina, presso il N.C.E.U. di Monte San Biaggio e il Comune di Monte San Biagio:

- In data 28/03/2023 e in data 13/09/2023 presso il N.C.E.U. di Latina sono state richieste e rilasciate copia della planimetria catastale, visura catastale attuale e storiche ed estratto di mappa;

- In data 29/03/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- In data 30/03/2023 è stata presentata richiesta d'accesso agli atti per presa visione e copia della documentazione edilizia, presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Biagio;
- In data 19/05/2023 il sottoscritto ha preso visione della documentazione tecnico urbanistica richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio e richiesto copia dei documenti utili visionati a ricostruire la regolarità edilizia dell'immobile;
- In data 29/06/2023 il sottoscritto ha ricevuto copia della documentazione tecnico urbanistica richiesta;
- In data 21/07/2023 il sottoscritto ha richiesto di essere ricevuto dall'architetto del comune di Monte San Biagio (LT), per chiarimento in merito alla regolarità edilizia dell' immobile in oggetto;
- In data 12/09/2023 sono stato ricevuto dall'architetto del comune di Monte San Biagio.
- In data 22/12/2023 richiesta d'integrazione del valore di stima considerando il valore d'uso dell'immobile secondo da articolo 46 comma 5 del D.P.R. n 380/2001, (provvedimento del Giudice).
- In data 27/02/2024 richiesta di visionare e relazionare l' istanza depositata dall'esecutato.

## PATTI

---

A servizio del ristorante per l'ingresso, l'area ricreativa e la ristorazione esterna, il proprietario dispone dell'uso dei terreni limitrofi anch' essi di proprietà della defunta madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, realmente non intestati all'esecutato ma di fatto occupati ed utilizzati dallo stesso. L'opera si sviluppa nella sua totalità 1618,72 mc, su lotto catastalmente distinto al foglio 17 p.lla 909 asservita dalle particelle 539-94 avente superficie complessiva di circa mq 5533.96 (Dichiarazione di asservimento del 19/11/2007).

## STATO CONSERVATIVO

---

Il giorno del sopralluogo si è riscontrato che l' Immobile in oggetto è adibito ad attività commerciale e precisamente a Trattoria/Ristorante aperta regolarmente tutto l'anno.  
L'immobile si presenta in normali condizioni d'uso e conservazione ammobiliato per l'attività in uso.

## PARTI COMUNI

---

A servizio del ristorante per l'ingresso, l'area ricreativa e la ristorazione esterna, a disposizione l'uso dei terreni limitrofi anch' essi di proprietà della defunta madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, realmente non intestati all'esecutato ma di fatto occupati ed utilizzati dallo stesso.  
L'opera si sviluppa nella sua totalità 1618,72 mc, su lotto catastalmente distinto al foglio 17 p.lla 909 asservita dalle particelle 539-94 avente superficie complessiva di circa mq 5533.96 (Dichiarazione di asservimento del 19/11/2007).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Diritto di livello 1/1 con il terreno dell' OSPEDALE CIVILE DI FONDI

NOTA:

Da verificare e richiedere l'affrancazione per il godimento totale del terreno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Strutturalmente l'immobile è rappresentato da corpi di fabbrica, posti in adiacenza l'uno all'altro e collegati tramite porte o vani passanti.

La parte di più vecchia edificazione e urbanisticamente legittimata, ed è composta da una struttura mista in muratura e cemento armato con il solaio di copertura piano costruito in latero cemento e sovrastante tetto riportato a padiglione il quale risulta completo di ogni elemento di finitura.

Il corpo di edificazione recente, con particolare riferimento alla parte più ampia posta nel retro, in posizione opposta rispetto all'ingresso, presenta una struttura portante in ferro costituita da tubolari ancorati su piastre affogate in plinti di fondazione.

Perimetralmente, il locale, che data la sua ampiezza rappresenta il fulcro centrale dell'attività commerciale, è circoscritto da muratura in blocchi di cemento con sovrastante parete vetrata.

La copertura anch'essa strutturalmente costituita da elementi in ferro, è completa da idoneo manto di copertura realizzato con elementi in legno debitamente coibentati ed isolati, la stessa data la sua altezza, risultata limitata nell'uso da un interposto controsoffitto che oltre ad essere elemento decorativo dell'ampio ambiente risulta contenitore per le tubazioni aeree di tipo impiantistico.

Per l'ampliamento laterale, destinato prevalentemente a locale di servizio per la zona cucina, le caratteristiche strutturali sono simili a quella precedentemente descritta

Impianti elettrico, idrico, termico non risultano a norma.

Posti auto scoperti all'interno della corte interclusa non di proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

NOTA:

SU ISTANZA DEPOSITATA IN DATA 22/02/2024 dall'esecutato, dopo aver presentato ATTO DI RETTIFICA Rep. n 27401, Racc. n 5988 del 24 luglio 2023, tra La Rocca Franco e La Rocca Andrea e La Rocca Lucia, si riporta la Relazione del custode in data 15-03-2024 dove sottoscrive che:

Il 15/04/2023 era stata depositata dallo scrivente la prima relazione come custode. In essa veniva posto in evidenza:

- L'erroneità dei dati catastali dell'immobile riportato nel contratto di comodato del 01/05/2005;
- L'atto di affitto di azienda era stato stipulato per scrittura privata, quindi in violazione dell'art. 2556 c.c che invece richiede la forma pubblica o per scrittura privata con firme autenticate da Notaio;
- Anche la comunicazione al SUAP del 15/11/2020 di inizio attività da parte della società affittuaria, riportava gli estremi catastali errati
- Infine la visura camerale della società affittuaria, non riportava il subentro nella gestione dell'azienda data la mancanza dell'atto notarile per il trasferimento.

Ora, a seguito della suindicata rettifica degli estremi catastali dell'immobile, certamente sono stati sanati quegli errori di identificazione catastale presente negli atti di comodato e di affitto di azienda.



per conoscenza

"Il contratto di comodato gratuito stipulato il 01/05/2005 tra La Rocca Franco (debitore esecutato) e La Rocca Andrea, registrato il 20/05/2005, riporta estremi catastali errati dell'immobile pignorato. Mentre infatti nel contratto di comodato si precisa che l'immobile è distinto al catasto al foglio 2 particella 17 sub 909, nell'atto di pignoramento si precisa che l'immobile è riportato in catasto al foglio 17 particella 909;

- L'atto di affitto di azienda stipulato il 12/11/2020 e registrato il 29/01/2021, sottoscritto tra il comodatario dell'immobile (La Rocca Andrea) e la società C & L srls, prevede un canone annuo di € 6.000,00 ma è stato stipulato in violazione di quanto prescritto dall'art. 2556 c.c. che ne richiede la forma pubblica o per scrittura privata autenticata;

- La comunicazione al SUAP del 15/11/2020 da parte della società C & L srls precisa che l'attività di ristorazione viene svolta per subentro a La Rocca Andrea, ma riporta gli stessi estremi catastali errati già presenti nel contratto di comodato gratuito;

- E proprio in ragione della mancata stipulazione dell'affitto di azienda in forma pubblica o scrittura privata autenticata, da apposita visura camerale eseguita (se ne allega copia) risulta che la società C & L srls ha iniziato l'attività il 15/11/2020 in Monte San Biagio - Via Carro 95, ma non viene precisato il subentro a La Rocca Andrea".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1969 al 14/07/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Petruccelli	11/11/1969	10556	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FONDI	13/11/1969	1019	
		Dal 14/09/1988	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
GENNARO LIGUORI	14/09/1988			1232	333
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
LATINA	23/09/1988			11546	16981
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	15/09/1988	1884	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a LATINA il 10/07/2009  
 Reg. gen. 3997 - Reg. part. 18956  
 Importo: € 51.645,69  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 129.114,22  
 Interessi: € 7,90  
 Percentuale interessi: 7,90 %  
 Rogante: Antonio Schettino  
 Data: 01/09/1989  
 N° repertorio: 26786  
 N° raccolta: 8012
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del D.P.R. N. 602 DEL 1973  
 Iscritto a LATINA il 17/04/2015  
 Reg. gen. 1087 - Reg. part. 7680  
 Importo: € 259,87  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
 Trascritto a TRIBUNALE DI LATINA il 31/05/2021

Reg. gen. 10203 - Reg. part. 13427

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a TRIBUNALE DI LATINA il 17/06/2022

Reg. gen. 16873 - Reg. part. 12459

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Visto il Piano regolatore approvato con delibera di giunta Regionale n. 291 del 11/03/2005, il lotto di terreno ricadente al N.C.T. di Latina comune di Monte San Biagio al Foglio 17, Particella 909, su cui insiste il fabbricato, ha la seguente destinazione urbanistica: "ZONA B3 COMPLETAMENTO".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da i dati reperiti negli uffici del Comune di Monte San Biagio si dichiara quanto segue:

Che con il rilascio della Concessione Edilizia n. 11° del 30/06/1986, la sig. Marrone Lucia ha costruito sull'appezzamento di terreno in questione un impianto produttivo per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli con superficie utile di mq 138,85 censito al N.C.E.U. di Latina al Comune di Monte San Biagio alla partita 1832 FG 17 Part. 909;

In data 16/11/1987 è stato presentato il certificato di Fine Lavori rilasciato;

Con autorizzazione comunale dietro richiesta, viene autorizzato il cambio di Destinazione D'Uso dell'immobile da impianto produttivo a locale da adibire a pubblico esercizio, compreso opere di adeguamento e di spostamento tramezzi e bagni, mentre le opere realizzate nell'aprile 1992, consistenti nella realizzazione di una volumetria di circa 994 mc, una superficie coperta di mq 261 ed una superficie utile di mq 236,99, furono eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo, in quanto il comune di Monte San Biagio, all'epoca era sprovvisto di PRG e pertanto non era ammesso nessun intervento edilizio.

"LICENZE COMMERCIALI

- LICENZA COMMERCIALE N.31 DEL 26/11/1988 per BAR-PANINOTECA nel suddetto locale per una superficie di mq 138.8.

- LICENZA COMMERCIALE N. 43 DEL 10/03/1992, per Attività di PIZZERIA.

- AUTORIZZAZIONE SANITARIA A CARATTERE PERMANENTE N. 10

- AUTORIZZAZIONE SANITARIA A CARATTERE PERMANENTE N. 11/97 per attività di trattoria per una superficie rilevata dagli elaborati grafici di mq 415".

In data 12/02/1992 Prot. n. 1037 è stata fatta richiesta per la realizzazione di una tettoia a carattere precario, facilmente amovibile per la protezione di attrezzatura di circa mq 231, ubicata nella parte retrostante del fabbricato esistente, per la quale in data 16/03/1993 è stato espresso parere negativo per assenza del lotto minimo di mq. 10.000, previsto dalla Legge regionale n. 86/90.

In data 20/05/1994 con segnalazione prot. n. 267/PM/194, veniva accertato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in adiacenza al locale legittimato con Licenza del 1986, un nuovo locale composto da struttura portante in ferro, chiusure laterali in muratura e soprastanti vetrate con copertura in pannelli termici, rifinito in ogni sua parte così (22,00 X 13,00 per un' altezza media di circa m. 5,00 pari a circa 280,00 mq e 1400 mc.), comunicante attraverso una porta alla struttura sopra menzionata, il tutto ricade in zona soggetta alle prescrizioni antisismiche di cui alla legge n.64/74 e zona soggetta a vincoli particolari secondo le leggi in vigore, pertanto con provvedimento n. 93 del 30/05/94 emesso a seguito del rapporto, gli viene ordinato l'immediata sospensione dei lavori fino all'adozione dei definitivi provvedimenti.

Con ordinanza n. 215/94 del 21/10/1994, si fa presente al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che trascorso il termine di 90 giorni senza che si sia provveduto alla demolizione totale ed il ripristino dei luoghi o che sia stata respinta, se presentata la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, saranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

Con Decreto di Citazione a Giudizio prot. n.005172/94 del 17/05/1994, viene imputato della contravvenzione di cui all'art. 20 lett. B) della legge n. 4785 per aver realizzato in assenza di concessione edilizia quanto espresso sopra.

Successivamente in data 08/11/2005 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiede il Permesso in Sanatoria di cui all'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per l'ampliamento di un esistente fabbricato adibito ad attività commerciale di bar-pizzeria-trattoria, in considerazione:

- che l'intero fabbricato sopra descritto è diventato un unico corpo adibito ad attività principale del titolare, ed unica fonte di reddito familiare;
- che il P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale di Monte san Biagio con delibera di Giunta REGIONALE N°291 DEL 11/03/2005, prevede dove è ubicato il complesso in oggetto l'attività di completamento e ristrutturazione;
- che l'area dove è ubicato il complesso non ricade in zona sottoposta a vincoli paesaggistici, ambientali e architettonici di cui alla Legge 1089 e 1497/39 con successive modifiche e integrazioni.

In data 21/05/2007 con prot. n. 5324 l'ufficio urbanistica del comune di Monte san Biagio, in riferimento all'istanza presentata in data 03/11/2005 prot. n. 12094 relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria, chiede di presentare documentazione integrativa ai fini dell'attivazione dell'iter istruttorio.

In data 19/11/2007 prot. n. 1226 è stata presentata D.I.A. per la richiesta di Permesso in sanatoria e adeguamento Volumetrico, così da rendere conforme l'organismo esistente alle norme di P.R.G.;

In data 11/12/2007 al sig. La Rocca è stato rilasciato Permesso di costruire in Sanatoria n. 1360/2007 per l'immobile sopra citato e suo adeguamento con riduzione del volume in eccesso così da rendere l'organismo esistente alle norme di P.R.G., subordinato alle prescrizioni e condizioni riportate al suo interno.

## CONCLUSIONI

Con n. 11/2007 R.G. esecuzioni il Giudice, rileva l'illegittimità del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1360/2007, in quanto l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, impone al fine del rilascio della Concessione in sanatoria di cui all'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che l'opera eseguita originariamente in assenza di concessione o autorizzazione presenti la cosiddetta "DOPPIA CONFORMITÀ", ovvero che sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio del provvedimento e che risultasse tale anche al momento della sua realizzazione. (vedere allegato)

In data 15/07/2008 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha comunicato al Comune di Monte san Biagio settore Urbanistica, la disapplicazione della concessione edilizia in Sanatoria n.1360/07 in attesa della definizione del procedimento del giudice sopra menzionato n.11/07.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non dichiarati- non presenti

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Carro, piano 0  
RETTIFICA DEL 15-03-2024 SU ISTANZA DEPOSITATA DALL'ESECUTATO IN DATA 21/02/2024  
Immobile adibito ad attività commerciale costituito da corpo di fabbrica avente forma irregolare posto su di un unico livello, sito in Monte San Biagio (LT), via Carro, snc. DESCRIZIONE LOCALITA': Il locale commerciale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ubicato a valle di Monte San Biagio, zona ben collegata alla stazione di Monte San Biagio-Terracina Mare, alle principali strade collegate con Roma e Napoli. Da Roma può prendere comodamente SS 148 Pontina ed arrivare in poco meno di 90 minuti nel centro città. Altrimenti si può prendere l'autostrada A1 ed uscire all'uscita di Frosinone per poi immettersi sulla SS156 Via dei monti Lepini e seguire per Terracina nelle vicinanze di Terracina bisognerà prendere l'uscita per la SS7 e seguire in direzione Monte San Biagio. Da Napoli si collega con l'autostrada A2 in direzione Roma ed uscire al casello di Frosinone, e poi prendere subito dopo Via Dei Monti Lepini/SR156 e seguire le indicazioni per Terracina o la SS Domiziana in direzione Formia e da lì proseguire per Monte San Biagio. DESCRIZIONE OPERA: L'immobile è contraddistinto in due porzioni bene integrate l'una con l'altra ma edificate in periodi diversi. Il primo corpo di fabbrica, costruito nell'anno 1986, riguarda una porzione dell'attuale immobile di circa 138,35 mq, con relativa volumetria pari a mc 511.18, costituito da una struttura portante in muratura, da adibirsi ad impianto produttivo per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Successivamente nel 1988, il bene dopo

donazione all'attuale proprietario, con giusta licenza commerciale esercitò l'attività di bar-paninoteca all'interno dei locali citati, in seguito il comune di Monte San Biagio rilasciò autorizzazione di cambio di destinazione d'uso da impianto produttivo agricolo a locale ad adibire a pubblico esercizio. Conseguentemente, date le nuove esigenze di tipo funzionale nonché sanitario, l'attuale proprietario, ampliò i locali esistenti con nuovi corpi di fabbrica edificati in aderenza senza titolo edilizio abilitativo. Attualmente il bene è costituito da una parte regolarmente edificata con concessione edilizia e il successivo ampliamento edificato abusivamente, diventando un unico corpo di fabbrica, anche se strutturalmente l'immobile è rappresentato da corpi di fabbrica in adiacenza l'uno all'altro e collegati tramite porte o vani passanti. Internamente l'immobile da ultimo progetto allegato risulta così distribuito: ingresso, sala pizzeria-trattoria, bar, cucina, lavatoio, deposito, sala pizzeria-trattoria, tre wc, mentre da sopralluogo svolto dal sottoscritto risulta così distribuito: sala ristorante per circa mq 93.16, sala ristorante posteriore per circa mq 251,25, cucina con due wc, cucina con ampio camino, area lavaggio stoviglie, area per cella frigorifera, bagni per clienti (uomini-donne -disabili). A servizio del ristorante per l'ingresso, l'area ricreativa e la ristorazione esterna, il proprietario dispone dell'uso dei terreni limitrofi anch'essi di proprietà della defunta madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, realmente non intestati all'esecutato ma di fatto occupati ed utilizzati dallo stesso. L'opera si sviluppa nella sua totalità 1618,72 mc, su lotto catastalmente distinto al foglio 17 p.lla 909 asservita dalle particelle 539-94 avente superficie complessiva di circa mq 5533.96 (Dichiarazione di asservimento del 19/11/2007).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 909, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 108.868,44

**VALUTAZIONE CON IL METODO DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE:**

Per calcolare il valore catastale di un immobile si moltiplica la rendita catastale, rivalutata al 5%, per un coefficiente prestabilito dalla legge che varia in base alla destinazione d'uso dell'immobile e alla categoria catastale alla quale appartiene, per il locale in oggetto il coefficiente è 40,80.

Si ottiene quindi quanto segue:

Rendita catastale (rivalutata del 5%) x coefficiente catastale relativo all'immobile 40,80 per i C/1  
 $(2.541,28€ * 5%) * 40,80 = 108.868,435€$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Monte San Biagio (LT) - Via Carro, piano 0	154,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 108.868,44
Valore di stima:					€ 108.868,44

Valore di stima: € 108.868,44

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40130,00	€

**Valore finale di stima: € 68.738,44**

#### STIMA/CONCLUSIONI

Con n. 11/2007 R.G. esecuzioni il Giudice, rileva l'illegittimità del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1360/2007, in quanto l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, impone al fine del rilascio della Concessione in sanatoria di cui all'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che l'opera eseguita originariamente in assenza di concessione o autorizzazione presenti la cosiddetta "DOPPIA CONFORMITÀ", ovvero che sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio del provvedimento e che risultasse tale anche al momento della sua realizzazione.

In data 15/07/2008 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha comunicato al Comune di Monte San Biagio settore Urbanistica, la disapplicazione della concessione edilizia in Sanatoria n.1360/07 in attesa della definizione del procedimento del giudice sopra menzionato n.11/07. (vedasi allegato 24)

In data 12/09/2023 il sottoscritto ha effettuato ulteriori ricerche presso il comune di Monte San Biagio per conoscere se la sentenza del giudice fosse stata chiusa e verbalizzata, non avendo riscontrato altri documenti, afferma che l'immobile ad oggi risulta un unico corpo di fabbrica, abusivo e non sanabile.

Considerando che la stima per le vendite in sede di esecuzione immobiliare, in termini di nullità del trasferimento, come confermato dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. n 380/2001, il quale recita, per la parte di interesse, che "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali";

ritenuto che ciò implichi che il bene, sebbene non possa ad esso attribuirsi un valore commerciale, quando del tutto abusivo, abbia, comunque, un valore d'uso, vale a dire un valore che deriva dalla possibilità di goderne, ad esempio, nelle more dell'eventuale esecuzione di un ordine di demolizione.

Il sottoscritto prosegue la valutazione del bene pignorato indicando il valore d'uso dell'immobile e il deprezzamento per un eventuale demolizione.

Il valore di deprezzamento di circa € 40.130,00 per mancata garanzia è stato desunto:

- dal costo di ripristino stimato in circa €35,00 x 718,00mc (V.V.P da demolire)=€ 25.130,00;
- spese tecniche + varie ed eventuali in circa € 15.000,00;
- affrancazione del diritto di livello in circa (certificato da richiedere);

---

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Dall' atto citato a seguire e dalla visura catastale si rileva come intestatario del bene anche il citato:

OSPEDALE CIVILE DI FONDI (CF 01684950593) Sede in FONDI (LT) Diritto di: Oneri (concedente - ditta risultante al n. c.t.) (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/09/1988 Pubblico ufficiale NOT. LIGUORI

Sede FONDI (LT) Repertorio n. 1232 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione n. 1884 registrato in data 15/09/1988 - DONAZIONE Voltura n. 5407S.1/1988 - Pratica n. LT0204717 in atti dal 01/07/2010

**NOTA:**

Da verificare e richiedere l'affrancazione per il godimento totale del terreno.

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 15/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Loco Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione del 14/09/1988
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di primo Accesso
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 11-86 prot.n.114-85
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazione n. 10-1985
- ✓ N° 8 Altri allegati - Licenza pubblico esercizio n. 31 del 1988
- ✓ N° 9 Altri allegati - Autorizzazione per cambio di Destinazione D'uso del 18/04/1989
- ✓ N° 10 Altri allegati - Autorizzazione sanitaria n11
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documenti per la richiesta Autorizzazione tettoia a carattere precario anni 1992-1995
- ✓ N° 12 Altri allegati - Progetto Capannone - febbraio1992
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta di permesso a Sanatoriaper adeguamento volumetrico prot.n.12267-novembre 2004
- ✓ N° 14 Altri allegati - Richiesta Permesso in Sanatoria 2005 + allegati
- ✓ N° 15 Altri allegati - Progetto ampliamento . novembre 2005
- ✓ N° 16 Altri allegati - Permesso a Sanatoria n. 1360-2007



- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione Asservimento Terreni - Sanatoria - novembre 2007
- ✓ N° 18 Altri allegati - Progetto a Sanatoria novembre 2007
- ✓ N° 19 Altri allegati - Relazione tecnica - Sanatoria - novembre 2007
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documenti legittimità opera esistente - allegata alla Sanatoria del 2007
- ✓ N° 21 Altri allegati - Documentazione fotografica allegata al progetto a Sanatoria
- ✓ N° 22 Altri allegati - Richiesta da parte del comune d'integrazione pratica - novembre 2005
- ✓ N° 23 Altri allegati - Richiesta integrazione + chiarimenti da parte del comune prot. n. 11527
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ordinanza del tribunale 11-07
- ✓ N° 25 Altri allegati - Convocazione del comune di Monte San Biagio
- ✓ N° 26 Altri allegati - Risposta alla richiesta documenti int. Sanatoria del 2007
- ✓ N° 27 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 28 Altri allegati - Contratto di locazione 2021
- ✓ N° 29 Altri allegati - Documentazione fotografica Esterna
- ✓ N° 30 Altri allegati - Documentazione Fotografica Interna
- ✓ N° 31 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Visura catastale Storica
- ✓ N° 32 Altri allegati - Atto di rettifica del 24/07/2023
- ✓ N° 33 Altri allegati - Relazione custode - SU ISTANZA CORREZIONE LA ROCCA FRANCO dep. 22/02/2024"
- ✓ N° 34 Altri allegati - Visura Camerale aggiornata 21/02/2024
- ✓ N° 35 Altri allegati - Istanza DI CORREZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 02.02.2024

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Carro, piano 0  
RETTIFICA DEL 15-03-2024 SU ISTANZA DEPOSITATA DALL'ESECUTATO IN DATA 21/02/2024  
Immobile adibito ad attività commerciale costituito da corpo di fabbrica avente forma irregolare posto su di un unico livello, sito in Monte San Biagio (LT), via Carro, snc. DESCRIZIONE LOCALITA': Il locale commerciale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ubicato a valle di Monte San Biagio, zona ben collegata alla stazione di Monte San Biagio-Terracina Mare, alle principali strade collegate con Roma e Napoli. Da Roma può prendere comodamente SS 148 Pontina ed arrivare in poco meno di 90 minuti nel centro città. Altrimenti si può prendere l'autostrada A1 ed uscire all'uscita di Frosinone per poi immettersi sulla SS156 Via dei monti Lepini e seguire per Terracina nelle vicinanze di Terracina bisognerà prendere l'uscita per la SS7 e seguire in direzione Monte San Biagio. Da Napoli si collega con l'autostrada A2 in direzione Roma ed uscire al casello di Frosinone, e poi prendere subito dopo Via Dei Monti Lepini/SR156 e seguire le indicazioni per Terracina o la SS Domiziana in direzione Formia e da lì proseguire per Monte San Biagio. DESCRIZIONE OPERA: L'immobile è contraddistinto in due porzioni bene integrate l'una con l'altra ma edificate in periodi diversi. Il primo corpo di fabbrica, costruito nell'anno 1986, riguarda una porzione dell'attuale immobile di circa 138,35 mq, con relativa volumetria pari a mc 511.18, costituito da una struttura portante in muratura, da adibirsi ad impianto produttivo per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Successivamente nel 1988, il bene dopo donazione all'attuale proprietario, con giusta licenza commerciale esercitò l'attività di bar-paninoteca all'interno dei locali citati, in seguito il comune di Monte San Biagio rilasciò autorizzazione di cambio di destinazione d'uso da impianto produttivo agricolo a locale ad adibire a pubblico esercizio. Conseguentemente, date le nuove esigenze di tipo funzionale nonché sanitario, l'attuale proprietario, ampliò i locali esistenti con nuovi corpi di fabbrica edificati in aderenza senza titolo edilizio abilitativo. Attualmente il bene è costituito da una parte regolarmente edificata con concessione edilizia e il successivo ampliamento edificato abusivamente, diventando un unico corpo di fabbrica, anche se strutturalmente l'immobile è rappresentato da corpi di fabbrica in adiacenza l'uno all'altro e collegati tramite porte o vani passanti. Internamente l'immobile da ultimo progetto allegato risulta così distribuito: ingresso, sala pizzeria-trattoria, bar, cucina, lavatoio, deposito, sala pizzeria-trattoria, tre wc, mentre da sopralluogo svolto dal sottoscritto risulta così distribuito: sala ristorante per circa mq 93.16, sala ristorante posteriore per circa mq 251,25, cucina con due wc, cucina con ampio camino, area lavaggio stoviglie, area per cella frigorifera, bagni per clienti (uomini-donne -disabili). A servizio del ristorante per l'ingresso, l'area ricreativa e la ristorazione esterna, il proprietario dispone dell'uso dei terreni limitrofi anch'essi di proprietà della defunta madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, realmente non intestati all'esecutato ma di fatto occupati ed utilizzati dallo stesso. L'opera si sviluppa nella sua totalità 1618,72 mc, su lotto catastalmente distinto al foglio 17 p.lla 909 asservita dalle particelle 539-94 avente superficie complessiva di circa mq 5533.96 (Dichiarazione di asservimento del 19/11/2007). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 909, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Visto il Piano regolatore approvato con delibera di giunta Regionale n. 291 del 11/03/2005, il lotto di terreno ricadente al N.C.T. di Latina comune di Monte San Biagio al Foglio 17, Particella 909, su cui insiste il fabbricato, ha la seguente destinazione urbanistica: "ZONA B3 COMPLETAMENTO".

**Prezzo base d'asta: € 68.738,44**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.738,44**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Biagio (LT) - Via Carro, piano 0		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Diritto del livellario	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 909, Categoria C1	<b>Superficie</b>	154,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il giorno del sopralluogo si è riscontrato che l' Immobile in oggetto è adibito ad attività commerciale e precisamente a Trattoria/Ristorante aperta regolarmente tutto l'anno. L'immobile si presenta in normali condizioni d'uso e conservazione ammobiliato per l'attività in uso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>RETTIFICA DEL 15-03-2024 SU ISTANZA DEPOSITATA DALL'ESECUTATO IN DATA 21/02/2024 Immobile adibito ad attività commerciale costituito da corpo di fabbrica avente forma irregolare posto su di un unico livello, sito in Monte San Biagio (LT), via Carro, snc. DESCRIZIONE LOCALITA': il locale commerciale denominato **** Omissis ****, è ubicato a valle di Monte San Biagio, zona ben collegata alla stazione di Monte San Biagio-Terracina Mare, alle principali strade collegate con Roma e Napoli. Da Roma può prendere comodamente SS 148 Pontina ed arrivare in poco meno di 90 minuti nel centro città. Altrimenti si può prendere l'autostrada A1 ed uscire all'uscita di Frosinone per poi immettersi sulla SS156 Via dei monti Lepini e seguire per Terracina nelle vicinanze di Terracina bisognerà prendere l'uscita per la SS7 e seguire in direzione Monte San Biagio. Da Napoli si collega con l'autostrada A2 in direzione Roma ed uscire al casello di Frosinone, e poi prendere subito dopo Via Dei Monti Lepini/SR156 e seguire le indicazioni per Terracina o la SS Domiziana in direzione Formia e da lì proseguire per Monte San Biagio. DESCRIZIONE OPERA: L'immobile è contraddistinto in due porzioni bene integrate l'una con l'altra ma edificate in periodi diversi. Il primo corpo di fabbrica, costruito nell'anno 1986, riguarda una porzione dell'attuale immobile di circa 138,35 mq, con relativa volumetria pari a mc 511,18, costituito da una struttura portante in muratura, da adibirsi ad impianto produttivo per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Successivamente nel 1988, il bene dopo donazione all'attuale proprietario, con giusta licenza commerciale esercitò l'attività di bar-paninoteca all'interno dei locali citati, in seguito il comune di Monte San Biagio rilasciò autorizzazione di cambio di destinazione d'uso da impianto produttivo agricolo a locale ad adibire a pubblico esercizio. Conseguentemente, date le nuove esigenze di tipo funzionale nonché sanitario, l'attuale proprietario, ampliò i locali esistenti con nuovi corpi di fabbrica edificati in aderenza senza titolo edilizio abilitativo. Attualmente il bene è costituito da una parte regolarmente edificata con concessione edilizia e il successivo ampliamento edificato abusivamente, diventando un unico corpo di fabbrica, anche se strutturalmente l'immobile è rappresentato da corpi di fabbrica in adiacenza l'uno all'altro e collegati tramite porte o vani passanti. Internamente l'immobile da ultimo progetto allegato risulta così distribuito: ingresso, sala pizzeria-trattoria, bar, cucina, lavatoio, deposito, sala pizzeria-trattoria, tre wc, mentre da sopralluogo svolto dal sottoscritto risulta così distribuito: sala ristorante per circa mq 93,16, sala ristorante posteriore per circa mq 251,25, cucina con due wc, cucina con ampio camino, area lavaggio stoviglie, area per cella frigorifera, bagni per clienti (uomini-donne -disabili). A servizio del ristorante per l'ingresso, l'area ricreativa e la ristorazione esterna, il proprietario dispone dell'uso dei terreni limitrofi anch'essi di proprietà della defunta madre **** Omissis ****, realmente non intestati all'esecutato ma di fatto occupati ed utilizzati dallo stesso. L'opera si sviluppa nella sua totalità 1618,72 mc, su lotto catastalmente distinto al foglio 17 p.lla 909 asservita dalle particelle 539-94 avente superficie complessiva di circa mq 5533,96 (Dichiarazione di asservimento del 19/11/2007).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 10/07/2009  
Reg. gen. 3997 - Reg. part. 18956  
Importo: € 51.645,69  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 129.114,22  
Interessi: € 7,90  
Percentuale interessi: 7,90 %  
Rogante: Antonio Schettino  
Data: 01/09/1989  
N° repertorio: 26786  
N° raccolta: 8012
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del D.P.R. N. 602 DEL 1973  
Iscritto a LATINA il 17/04/2015  
Reg. gen. 1087 - Reg. part. 7680  
Importo: € 259,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a TRIBUNALE DI LATINA il 31/05/2021  
Reg. gen. 10203 - Reg. part. 13427  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a TRIBUNALE DI LATINA il 17/06/2022  
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 12459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente