
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Pitton Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi.....	4
Lotto 1	4
Bene N° 1 - Porzione d'immobile e magazzino ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc	
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Bene N° 3 - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi	
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14

Normativa urbanistica	15
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	17
Elenco allegati...	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.500,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.700,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc	22
Bene N° 3 - Terreni ubicati a Maenza (LT) – Località Casal dei Lupi.....	22

INCARICO

All'udienza del 11/03/2025, la sottoscritta Arch. Pitton Cristina, con studio in Via G. Oberdan, 24 - 04100 - Latina (LT), email cristina.pitton@libero.it, PEC cristina.pitton@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile e magazzino ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc
- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Trattasi di una porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni, sito in zona agricola. Facilmente raggiungibile dalla strada statale Carpinetana tramite un cancello che la separa da una strada di accesso comune ad altro fabbricato ed in comproprietà con altri. Completa la proprietà un annesso agricolo adibito a magazzino.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Trattasi di terreni per lo più incolti, limitrofi al fabbricato. Fa parte della vendita anche la quota parte di proprietà della strada di accesso al fabbricato.

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - LOCALITÀ CASAL DEI LUPI

Trattasi di due terreni adiacenti siti in Località Casal dei Lupi. I terreni sono raggiungibili da due strade poderali diverse non asfaltate e di difficile percorrenza.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile e magazzino ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato, tranne la part.574 fg 31 che appartiene all'esecutato per la quota di 1/4:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

Tutti gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti :

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

tranne la part.574 fg 31 che viene posta in vendita per la quota di 1/4:

Il debitore **** **Omissis** **** è deceduto in data 26/8/22. Gli eredi hanno rinunciato all'eredità ed il Tribunale di Taranto, con procedimento V.G. n.1344/2023 del 16/05/2023, ha nominato **** **Omissis** ****

CONFINI

La particella 608 ove sorge l'immobile confina con la part. 671, stessa proprietà, con le part 609-633-213-670-668 tutte di altra proprietà e con la part. 574, strada d'accesso al lotto di proprietà condivisa.

La part. 671 confina con le part.608-672, stessa proprietà, con le part 580-670 tutte di altra proprietà e con la part. 574, strada d'accesso al lotto di proprietà condivisa.

La part. 672 confina con le part.671, stessa proprietà, con le part 580-622 tutte di altra proprietà e con la part. 574, strada d'accesso al lotto di proprietà condivisa.

La part. 667 confina con le part.669, stessa proprietà, con le part 668-609-633-200 tutte di altra proprietà e con la part. 574, strada d'accesso al lotto di proprietà condivisa.

La part. 669 confina con le part.667, stessa proprietà, con la part 200 tutte di altra proprietà e con la part. 574, strada d'accesso al lotto di proprietà condivisa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	326,00 m	T-1

Magazzino	27,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	4,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,20 mq		

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	4604,25 mq	4604,25 mq	1	4604,25 mq		
Totale superficie convenzionale:				4604,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4604,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

La part. 608 fg 31 di are 10,10, ente urbano, deriva dalla soppressione delle part. 261 di are 1,00 (che individuava il fabbricato rurale) e part. 573 di are 9,10 (che individuava la corte comune e gli annessi agricoli) per variazione n. 92990.1/2005 del 18/05/2005 Pratica n. LT0092990. Con costituzione n. 4206.1/2005 del 07/06/2005 Pratica n. LT0106266 venivano denunziate le unità immobiliari riportate nel NCEU di Maenza al fg 31 part. 608/1 (immobile residenziale A/3 di proprietà di **** **Omissis** ****), fg 31 part. 608/2 (immobile residenziale A/3 di proprietà di **** **Omissis** ****), fg 31 part. 608/3 (magazzino C/2 di proprietà di **** **Omissis** ****), fg 31 part. 608/4 (magazzino C/2 di proprietà di **** **Omissis** ****), fg 31 part. 608/5 (bene comune non censibile-locale tecnico proprietà comune), fg 31 part. 608/6 (bene comune non censibile-forno proprietà comune), fg 31 part. 608/7 (bene comune non censibile-corte comune proprietà comune).

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Le part. 667 di are 5,27 e 669 di are 5,73 derivano dalla part. 572, le part. 671 di are 16,82 e 672 di are 17,44 derivano dalla part. 570 per variazione per frazionamento n. 96681.1/2013 del 25/06/2013 pratica n. LT0096681.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Quota di proprietà
	31	608	2		A3	5	5,5	117 mq	267,01 €	T-1	1/1
	31	608	3		C2	8	27	31 mq	58,57 €	T	1/1

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Quota di proprietà
31	667				Seminativo arborato	2	0527 mq	3,13 €	3,4 €	1/1
31	669				Seminativo arborato	2	0573 mq	3,4 €	3,7 €	1/1
31	671				Seminativo arborato	2	1682 mq	9,99 €	10,86 €	1/1
31	672				Seminativo arborato	2	1744 mq	10,36 €	11,26 €	1/1
31	574				Seminativo arborato	2	313 mq	1,86 €	2,02 €	1/4

Corrispondenza catastale

La particella 574 corrisponde alla strada di accesso al fabbricato, non asfaltata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

L'immobile pignorato, adibito ad abitazione, è posto al piano terra e primo di parte di un fabbricato rurale. L'immobile pignorato è composto da un piano terra con zona giorno e da un piano primo con zona notte e servizio

igienico. Il fabbricato risulta esternamente in buone condizioni intonacato e con tetto a falde. L'immobile pignorato, invece si presenta internamente in pessime condizioni, con finiture obsolete e vetuste, con segni di cedimenti un pò ovunque in tutte le stanze del piano superiore. Gli impianti elettrici, idrico e termico non sono più funzionanti. Gli infissi sono risalenti all'epoca di costruzione.

Esternamente, dietro il fabbricato principale nella corte comune, è situata un'altra costruzione in muratura non intonacata, piuttosto fatiscente con pessime rifiniture, adibita a magazzino e ricovero attrezzi.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

I terreni limitrofi all'abitazione, sono in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sorge sulla particella 608 che nell'elaborato planimetrico corrisponde al sub 7 con qualità di bene comune non censibile. Come parimenti, è bene comune non censibile, il locale tecnico posto sul retro dell'immobile e che risulta accatastato al sub 5.

I beni comuni non censibili non vengono registrati catastalmente con una rendita propria, ma sono rappresentati nell'elaborato planimetrico e appartengono in comproprietà ai condomini che suddividono tra loro le spese di gestione e manutenzione.

Si deve specificare che negli atti di provenienza la corte, comune al fabbricato rurale individuato al catasto terreni al fg 31 part.261, viene trasferita indivisa ai proprietari dello stesso fabbricato ed individuata al catasto terreni al fg 31 part.573 estesa per mq 910 e su di essa sorgono alcuni annessi agricoli (vedi atto del 12/01/2018 rep 155.181 notaio Valente facciata 4 punto 3c e 3ca) solo successivamente, nello stesso atto si specifica che nell'anno 2005 venne effettuata la variazione catastale relativa agli immobili sopra menzionati.

Entrambi tali sub 7 e 5 non sono stati pignorati nell'esecuzione.

Il pignoramento di un bene comune non censibile (BCNC) è generalmente inefficace perché questi beni, non avendo un valore autonomo non possono essere oggetto di un pignoramento diretto e separato, ma dovrebbero essere coinvolti solo indirettamente tramite l'ipoteca sull'unità immobiliare principale ad essi collegata.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Tutti i terreni risultano gravati da usi civici ed in particolare dalla servitù di pascolo e spigatico, ciò comporta che i terreni non devono essere recintati ed in caso di lavori deve essere chiesta autorizzazione paesaggistica per uso civico recepita dal DL 42/04.

Tale gravame non risulta nè nel CDU richiesto dalla sottoscritta, nè nei CDU allegati alla divisione per atto notaio Valente del 12/01/2018 rep 155.181, nè nell'atto stesso.

E' stato comunicato in via informale dal tecnico comunale dalla sottoscritta interrogato in merito.

Allo stato attuale il Comune di Maenza non ha modo di quantificare l'entità dell'eventuale richiesta di sgravio degli usi civici pendenti su tali terreni, tale sgravio rimane quindi a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione degli immobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni immobili pignorati provengono inizialmente dall'accettazione dell'eredità alla morte del padre **** **Omissis** **** del **** **Omissis** ****, per atto notaio Valente del 22/10/1998 rep. 106181 trascritto a Latina il 20/11/1998, al reg part 13755; con lo stesso atto venivano anche trascritti il verbale di pubblicazione del testamento al reg part 13753, e la rinuncia all'azione di riduzione al reg. part. 13754. Gli immobili in tale atto sono indicati al fg. 31 part. 261 per il fabbricato rurale, alla part. 573 la corte comune ecc. e per i terreni la part. 570 e 572 tutti intestati ai fratelli **** **Omissis** ****, **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****.

Il 28/02/2002 viene trascritta a Latina la successione per la morte di **** **Omissis** ****, padre dell'esecutato al reg part 13754.

In seguito, le particelle sopra descritte, verranno frazionate e variate, come più sopra specificato, come riportato da atto notaio Valente del 12/01/2018 rep. 155181 le cui parti vengono trascritte il 26/01/2018 per identificativo catastale al reg part. 1468, la divisione dei beni tra i fratelli al reg. part. 1469, la permuta tra **** **Omissis** ****, e **** **Omissis** ****, al reg. part. 1470 ed in ultimo la divisione tra **** **Omissis** ****, e **** **Omissis** ****, al reg. part. 1471 per arrivare all'attuale intestazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 22/06/2021
Reg. gen. 15773 - Reg. part. 2041
Importo: € 80.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 39.692,56
Rogante: Tribunale di Taranto
Data: 08/03/2021
N° repertorio: 2037/2021

Gravante su tutti gli immobili ipotecati

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 09/11/2021
Reg. gen. 28269 - Reg. part. 3755
Importo: € 1.433.205,96
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 716.602,98

Gravante su tutti gli immobili ipotecati tranne che sulla part 574 fg 31

- **Verbale pignoramento immobili**

Iscritto a Latina il 27/01/2022
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 1418
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 22/12/2021
N° repertorio: 4667/2021

Gravante su tutti gli immobili ipotecati

- **Verbale pignoramento immobili**

Iscritto a Latina il 11/03/2024
Reg. gen. 6358 - Reg. part. 5010
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Rogante: Ufficio giud. Corte d'appello di Lecce
Data: 29/02/2024
N° repertorio: 1102/2024

Gravante su tutti gli immobili ipotecati

NORMATIVA URBANISTICA

Per i terreni è stato richiesto un CDU (certificato di destinazione urbanistica) da cui emerge che i terreni identificati catastalmente al FG.31 part. 608, 667,669, 671, 672, 574 ricadono interamente in:

- zona E-agricola
- zona Paesaggio Agrario di Valore
- zona fascia di rispetto corsi d'acqua
- zona ambiti di protezione delle attività venatorie
- zona Sistema agrario permanente
- zona classe III del piano di classificazione acustica

inoltre ricade parzialmente la part. 608 in:

- zona fascia A di pertinenza delle strade extra urbane del piano di classificazione acustica
- zona fascia B di pertinenza delle strade extra urbane del piano di classificazione acustica

inoltre ricadono parzialmente le part. 669, 672, 574 in:

- zona Paesaggio Naturale
- zona Aree Boscate

Per i riferimenti normativi si rimanda al CDU allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato rurale, di cui fa parte l'immobile pignorato, e il magazzino sono stati realizzati ante 1967. Il fabbricato é stato interessato da nulla osta, per l'ampliamento dell'immobile, rilasciato in data 06/12/1971 dal Comune di Maenza al n. 16 e da Dia presentata, sempre al Comune di Maenza, in data 25/08/2005 prot. 3748 relativa al rifacimento della copertura, ristrutturazione e diversa distribuzione interna. Il frazionamento dell'immobile nelle due unità immobiliari in cui è attualmente diviso l'immobile, è stato eseguito catastalmente, ma non urbanisticamente. La Dia presentata distribuisce infatti il fabbricato come attualmente si presenta ma senza dividerlo nelle due unità immobiliari. Infatti nel testamento, scritto dal **** *Omissis* ****, l'immobile viene diviso con retino colorato.

Sarà quindi necessario, per renderlo urbanisticamente conforme, presentare una CILA in sanatoria (unitamente al proprietario dell'altra porzione di fabbricato) per frazionamento per opere già eseguite, non sarà necessario presentare una variazione catastale perchè questa è già stata effettuata. Il costo di tale operazione potrà aggirarsi circa intorno ai € 5.000,00 che verranno detratti dal valore totale della stima.

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.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

Sono presenti usi civici sui terreni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – n. 2 terreni ubicati a Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* ****(Proprietà 1/1)

Il debitore Cimini Angelo è deceduto in data 26/8/22. Gli eredi hanno rinunciato all'eredità ed il Tribunale di Taranto, con procedimento V.G. n.1344/2023 del 16/05/2023, ha nominato l'Avv. Floriana Prete quale Curatore dell'eredità giacente di Cimini Angelo.

CONFINI

I due terreni sono adiacenti e confinano su due lati con strade poderali, su un lato con lotto di terreno della stessa proprietà e su un altro lato con lotti di diverse proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	19840,00 mq	19840,00 mq	1	19840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19840,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Quota di proprietà
36	57				Oliveto	2	17160 mq	79,76 €	39,88 €	1/1
36	188				Oliveto	3	2680 mq	5,54 €	2,49 €	1/1

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

I terreni, siti in Zona Casal de Lupi a Maenza (LT), sono in parte ad uliveto ed in parte sono interessati da bosco e vegetazione spontanea che non consente, in alcun modo, l'accesso all'interno dei due lotti di terreno.

Ai due lotti che sono adiacenti si può giungere da due stradi poderali sterrate e percorribili quasi completamente a piedi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutti i terreni risultano gravati da usi civici ed in particolare dalla servitù di pascolo e spigatico, ciò comporta che i terreni non devono essere recintati ed in caso di lavori deve essere chiesta autorizzazione paesaggistica per uso civico recepita dal DL 42/04.

Tale gravame non risulta nè nel CDU richiesto dalla sottoscritta, nè in quelli allegati alla divisione per atto notaio Valente del 12/01/2018 rep 155.181, nè nell'atto stesso.

E' stato comunicato in via informale dal tecnico comunale dalla sottoscritta interrogato in merito.

Allo stato attuale il Comune di Maenza non ha modo di quantificare l'entità dell'eventuale richiesta di sgravio degli usi civici pendenti su tali terreni, tale sgravio rimane quindi a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione degli immobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni immobili pignorati provengono inizialmente dall'accettazione dell'eredità alla morte del padre **** **Omissis ****** del **** **Omissis ******, per atto notaio Valente del 22/10/1998 rep. 106181 trascritto a Latina il 20/11/1998, al reg part 13755; con lo stesso atto venivano anche trascritti il verbale di pubblicazione del

testamento al reg part 13753, e la rinuncia all'azione di riduzione al reg. part. 13754. Gli immobili in tale atto sono indicati al fg. 36 part. 57 e 188 entrambi intestati ai fratelli **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****.

Il 28/02/2002 viene trascritta a Latina la successione per la morte di **** **Omissis** **** al reg part 13754.

In seguito, le particelle sopra descritte, verranno poi frazionate e variate, come più sopra specificato, come riportato da atto notaio Valente del 12/01/2018 rep. 155181 le cui parti vengono trascritte il 26/01/2018 per la divisione dei beni tra i fratelli al reg. part. 1469 per arrivare all'attuale intestazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 22/06/2021
Reg. gen. 15773 - Reg. part. 2041
Importo: € 80.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 39.692,56
Rogante: Tribunale di Taranto
Data: 08/03/2021
N° repertorio: 2037/2021

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 09/11/2021
Reg. gen. 28269 - Reg. part. 3755
Importo: € 1.433.205,96
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 716.602,98

- **Verbale pignoramento immobili**

Iscritto a Latina il 27/01/2022
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 1418
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 22/12/2021
N° repertorio: 4667/2021

- **Verbale pignoramento immobili**

Iscritto a Latina il 11/03/2024

Reg. gen. 6358 - Reg. part. 5010

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

Contro **** **Omissis** ****

Rogante: Ufficio giud. Corte d'appello di Lecce

Data: 29/02/2024

N° repertorio: 1102/2024

NORMATIVA URBANISTICA

Per i terreni è stato richiesto un CDU (certificato di destinazione urbanistica) da cui emerge che i terreni identificati catastalmente al FG.36 part.57 ricadono interamente in:

- zona E-agricola
- zona Paesaggio Naturale
- zona parzialmente ricadente in zona fasce di rispetto corsi d'acqua
- zona Aree Boscate
- zona Paesaggio Naturale di Continuità
- zona ambiti di protezione delle attività venatorie
- zona Sistema agrario permanente
- zona classe III – area in classe II del piano di classificazione acustica

Per i riferimenti normativi si rimanda al CDU allegato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto opportuno creare due lotti. I terreni limitrofi al fabbricato e l'immobile residenziale unitamente al magazzino fanno parte del lotto 1 unitamente alla strada di accesso al fabbricato. I terreni situati in località Casal dei Lupi fanno parte del lotto 2 poichè distanti dal fabbricato e con caratteristiche simili.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile e magazzino ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc
magazzino limitrofo all'immobile principale. Facilmente raggiungibili dalla strada statale Carpinetana tramite un cancello che li separa da una strada di accesso comune ad altro fabbricato ed in comproprietà con altri. Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 608, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 31, Part. 608, Sub. 3, Categoria C2. Valore di stima del bene: € 55.440,00
Per effettuare la stima dell'immobile si è tenuto conto di diversi fattori: ci troviamo nella zona agricola di un piccolo centro urbano; l'immobile si trova su una via di scorrimento che collega la vecchia ss 156 con i due paesi di Maenza e Roccagorga, ma leggermente arretrato rispetto ad essa, ci si accede infatti da una strada non asfaltata che conduce anche ad un altro fabbricato limitrofo a quello di cui fa parte l'immobile

pignorato. Tra i due fabbricati non ci sono recinzioni, nè delimitazioni di spazi aperti di alcun tipo. E' circondato da aperta campagna. Esso fa parte di un fabbricato rurale ben tenuto esternamente, ma completamente vetusto internamente. Il fabbricato insiste su una corte comune dove, sul retro vi è un annesso agricolo suddiviso in due parti di cui una, quella pignorata, è adibita a magazzino e deposito attrezzi. Per le condizioni di manutenzione degli immobili, il loro stato di vetustà, per la loro posizione e la mancanza di esclusività nel godimento delle pertinenze esterne, non si ritiene facilmente commerciabile. In considerazione di tutto ciò, da un'analisi di mercato comparata con i valori OMI si è posto il valore pari a 450,00 €/mq. Il valore risultante dovrà poi essere decurtato di un 20% per tener conto dello stato di vetustà dell'immobile. Al valore risultante dovranno poi essere decurtati i costi relativi alla pratica edilizia necessaria per rendere conforme urbanisticamente l'immobile per un totale pari a circa € 5.000,00.

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc terreno

Identificati al catasto Terreni al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 667, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 669, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 671, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 672, Qualità Seminativo arborato - Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Fg. 31, Part. 574, Qualità Seminativo arborato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4). Valore di stima del bene: € 9.208,50

Per effettuare la stima di tali terreni, e dopo un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è dovuto tenere conto dello stato di manutenzione di essi che risultano abbandonati da tempo dove le erbe infestanti hanno preso il sopravvento. In considerazione di ciò il valore risultante dall'analisi di mercato è pari a € 2,00. Tali terreni si trovano limitrofi al fabbricato. Fa parte della vendita anche la quota parte di proprietà della strada di accesso al fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile e magazzino Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc	123,20 mq	450,00 €/mq	€ 55.440,00	100,00%	€ 55.440,00
Bene N° 2 - Terreni siti in Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc	4604,25 mq	2,00 €/mq	€ 9.208,50	100,00%	€ 9.208,50
				Valore di stima:	€ 64.648,50

Valore di stima: € 64.648,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
-------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 48.560,50 che possiamo arrotondare a **€ 48.500,00**

Il deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione è stato effettuato solo sul valore dei fabbricati e non sui terreni, ove lo stato di manutenzione è già contemplato nel valore di stima

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi**
 Trattasi di due terreni adiacenti siti in Località Casal dei Lupi. I terreni sono raggiungibili da due strade poderali diverse non asfaltate e di difficile percorrenza. Per effettuare la stima di tali terreni, e dopo un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è dovuto tenere conto dello stato di manutenzione di tali terreni che risultano abbandonati da tempo dove il bosco e le erbe infestanti hanno ripreso il sopravvento, non è stato possibile entrare nei due fondi che sono stati visionati solo dalla strada. Inoltre le strade di accesso non sono asfaltate e di difficile percorrenza. In considerazione di ciò il valore risultante dall'analisi di mercato pari a € 2,00 dovrà essere decurtato di un 10%
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 57, Qualità Oliveto - Fg. 36, Part. 188, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreni siti in Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi	19840,00 mq	2,00 €/mq	€ 39.680,00	100,00%	€ 39.680,00
				Valore di stima:	€ 39.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 35.712,00 che possiamo arrotondare a **€ 35.700,00**

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 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pitton Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbali d'accesso
- ✓ N° 2 Ispezioni ipotecarie al 12/05/2025
- ✓ N° 3 Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche aggiornate
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - planimetrie catastali immobili- elaborato planimetrico - elenco subalterni
- ✓ N° 6 Concessioni edilizie
- ✓ N° 7 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Foto immobili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile e magazzino ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc. Trattasi di una porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni, sito in zona agricola e di un magazzino limitrofo all'immobile principale. Facilmente raggiungibili dalla strada statale Carpinetana tramite un cancello che la separa da una strada di accesso comune ad altro fabbricato ed in comproprietà con altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 608, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 31, Part. 608, Sub. 3, Categoria C2.
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc
Limitrofi al fabbricato alcuni terreni per lo più incolti. Fa parte della vendita anche una quota parte di proprietà della strada di accesso al fabbricato. Identificati al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 667, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 669, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 671, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 672, Qualità Seminativo arborato - Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 574, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/4). Destinazione urbanistica: Per i terreni è stato richiesto un CDU (certificato di destinazione urbanistica) da cui emerge che i terreni identificati catastalmente al FG.31 part. 608, 667, 669, 671, 672, 574 ricadono interamente in: - zona E-agricola - zona Paesaggio Agrario di Valore - zona fascia di rispetto corsi d'acqua - zona ambiti di protezione delle attività venatorie - zona Sistema agrario permanente - zona classe III del piano di classificazione acustica inoltre ricade parzialmente la part. 608 in: - zona fascia A di pertinenza delle strade extra urbane del piano di classificazione acustica - zona fascia B di pertinenza delle strade extra urbane del piano di classificazione acustica inoltre ricadono parzialmente le part. 669, 672, 574 in: - zona Paesaggio Naturale - zona Aree Boscate. Per i riferimenti normativi si rimanda al CDU allegato .

Prezzo base d'asta: € 48.500,00

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreni ubicati a Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi

Trattasi di due terreni adiacenti siti in Località Casal dei Lupi. I terreni sono raggiungibili da due strade poderali diverse non asfaltate e di difficile percorrenza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 57, Qualità Oliveto - Fg. 36, Part. 188, Qualità Oliveto

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Per i terreni è stato richiesto un CDU (certificato di destinazione urbanistica) da cui emerge che i terreni identificati catastalmente al FG.36 part.57 ricadono interamente in: zona E-agricola, zona Paesaggio Naturale, zona parzialmente ricadente in zona fasce di rispetto corsi d'acqua, zona Aree Boscate, zona Paesaggio Naturale di Continuità, zona ambiti di protezione delle attività venatorie, zona Sistema agrario permanente, zona classe III - area in classe II del piano di classificazione acustica; per i riferimenti normativi si rimanda al CDU allegato.

Prezzo base d'asta: € 35.700,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.500,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile e magazzino			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 608, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 31, Part. 608, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	123,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, adibito ad abitazione, è posto al piano terra e primo di parte di un fabbricato rurale. E' composto da un piano terra con zona giorno e da un piano primo con zona notte e servizio igienico. Il fabbricato risulta esternamente in buone condizioni intonacato e con tetto a falde. L'immobile pignorato, invece si presenta internamente in pessime condizioni, con finiture obsolete e vetuste, con segni di cedimenti un pò ovunque in tutte le stanze del piano superiore. Gli impianti elettrici, idrico e termico non sono più funzionanti. Gli infissi sono risalenti all'epoca di costruzione. Esternamente, dietro il fabbricato principale nella corte comune, è situata un'altra costruzione in muratura non intonacata, piuttosto fatiscente con pessime rifiniture, adibita a magazzino e ricovero attrezzi.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni, sito in zona agricola. Facilmente raggiungibile dalla strada statale Carpinetana tramite un cancello che la separa da una strada di accesso comune ad altro fabbricato ed in comproprietà con altri		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreni			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Strada Statale Carpinetana 609, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 667, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 669, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 671, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 672, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4.526,00 mq
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 574, Qualità Seminativo arborato	Superficie	313,00 mq
Descrizione:	Limitrofi al fabbricato alcuni terreni per lo più incolti. Fa parte della vendita anche la quota parte di proprietà della strada di accesso al fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.700,00

Bene N° 3 - Terreni			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Località Casal dei Lupi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 57, Qualità Oliveto - Fg. 36, Part. 188, Qualità Oliveto	Superficie	19840,00 mq
Stato conservativo:	I terreni adibiti ad uliveto, non essendo stati curati da anni e trovandosi quindi in stato di abbandono, sono infestati da bosco e vegetazione spontanea che non consentono, in alcun modo, l'accesso all'interno dei due lotti di terreno. Ai due lotti che sono limitrofi si può giungere da due stradi poderali sterrate e percorribili quasi completamente a piedi.		
Descrizione:	Trattasi di due terreni adiacenti siti in Località Casal dei Lupi. I terreni sono raggiungibili da due strade poderali diverse non asfaltate e di difficile percorrenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE E MAGAZZINO UBICATI UBICATO A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - STRADA STATALE CARPINETANA 609, SNC

BENE N° 3 - TERRENI UBICATI A MAENZA (LT) - LOCALITÀ CASAL DEI LUPI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 22/06/2021
Reg. gen. 15773 - Reg. part. 2041
Importo: € 80.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 39.692,56
Rogante: Tribunale di Taranto
Data: 08/03/2021
N° repertorio: 2037/2021

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 09/11/2021
Reg. gen. 28269 - Reg. part. 3755
Importo: € 1.433.205,96
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 716.602,98

- **Verbale pignoramento immobili**

Iscritto a Latina il 27/01/2022
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 1418
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 22/12/2021
N° repertorio: 4667/2021

- **Verbale pignoramento immobili**

Iscritto a Latina il 11/03/2024

Reg. gen. 6358 - Reg. part. 5010

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

Contro **** **Omissis** ****

Rogante: Ufficio giud. Corte d'appello di Lecce

Data: 29/02/2024

N° repertorio: 1102/2024