
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Corbi Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

contro

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	12

Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	15
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	18

Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	19
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	23
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	27
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	30
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	31

Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	32
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	34
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.464,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato ...	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	43
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	45

INCARICO

In data 27/01/2025, il sottoscritto Ing. Corbi Augusto, con studio in Via Della Carbonara, 4 - 04013 - Sermoneta (LT), email augusto1978@libero.it, PEC augusto.corbi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Appartamento residenziale posto al piano catastale seminterrato di un fabbricato comprendente al piano superiore ulteriore unità residenziale di cui al successivo Bene n. 2 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica.

Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare sub. 2.

L'appartamento consta di ingresso, dal quale accede anche l'unità posta al piano superiore, corridoio che immette in un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto con annessa cabina/spogliatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale dispensa/deposito accessibile sia internamente dall'angolo cottura che esternamente.

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 MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Appartamento residenziale posto al piano terra di un fabbricato comprendente al piano sottostante l'unità residenziale di cui al precedente Bene n. 1 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica.

Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare.

L'appartamento, accessibile esclusivamente dalla scala interna che diparte dal piano seminterrato all'interno dell'unità identificata con il sub 2, consta di ampio salone con angolo cottura dismesso, camera da letto con annesso w.c., ed altro bagno con piccolo ripostiglio, oltre ad un balcone e terrazzo a servizio del soggiorno.

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 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Appezamento di terreno di circa mq. 4360, con sovrastante diverse piante di ulivo e qualche albero da frutta, costituente area di corte pertinenziale del fabbricato residenziale catastalmente suddiviso in due unità immobiliari di cui al Bene n. 1 e Bene n. 2.

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 Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile del 12.12.2024 a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia, risulta completa e copre il ventennio

antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 24.01.2024.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile del 12.12.2024 a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 24.01.2024.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile del 12.12.2024 a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 24.01.2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

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

[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Nel suo insieme il compendio immobiliare confina con la citata strada comunale via Casal dei Lupi, fosso, particella 271, particella 264 salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Nel suo insieme il compendio immobiliare confina con la citata strada comunale via Casal dei Lupi, fosso, particella 271, particella 264 salvo altri.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Nel suo insieme il compendio immobiliare confina con la citata strada comunale via Casal dei Lupi, fosso, particella 271, particella 264 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,50 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Deposito Dispensa	22,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				107,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	66,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,80 m	Terra
Balcone e terrazzo	39,75 mq	39,75 mq	0,25	9,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				93,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.


BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di corte	4360,00 mq	4360,00 mq	0,05	218,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				218,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2003 al 12/06/2011		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 312, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 206,58 Piano Seminterrato
Dal 16/06/2011 al 08/09/2025	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 312, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 206,58 Piano Seminterrato

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2003 al 12/06/2011	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 312, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 242,73 Piano Terra
Dal 16/06/2011 al 08/09/2025	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 312, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 242,73 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2003 al 12/06/2011	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 312, Sub. 7 Categoria CO
Dal 16/06/2011 al 08/09/2025	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 312, Sub. 7 Categoria CO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	312	2		A3	4	5 vani	104 mq	206,58 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	312	3		A3	5	5 vani	92 mq	242,73 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza toponomastica in quanto l'unità immobiliare è disposta al piano Seminterrato (scala di accesso) ed al piano Terra; pertanto l'esatto indirizzo toponomastico della visura catastale è Piano S1 e T.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	312	7		CO						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

L'Esperto ritiene opportuno precisare che alla luce di quanto acquisito in loco e contrariamente alle risultanze degli atti catastali ed alla descrizione dell'atto di pignoramento, il relazionando Bene n. 1 (sub. 2) costituisce con il successivo Bene n. 2 (sub. 3) e la corte (sub. 7) un unico compendio immobiliare tale da giustificare la proposta del Lotto Unico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

L'Esperto ritiene opportuno precisare che alla luce di quanto acquisito in loco e contrariamente alle risultanze degli atti catastali ed alla descrizione dell'atto di pignoramento, il relazionando Bene n. 2 (sub. 3) costituisce con il precedente Bene n. 1 (sub. 2) e la corte (sub. 7) un unico compendio immobiliare tale da giustificare la proposta del Lotto Unico.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

L'Esperto ritiene opportuno precisare che alla luce di quanto acquisito in loco e contrariamente alle risultanze degli atti catastali ed alla descrizione dell'atto di pignoramento, il relazionando Bene n. 1 (sub. 2) costituisce con il successivo Bene n. 2 (sub. 3) e la corte (sub. 7) un unico compendio immobiliare tale da giustificare la proposta del Lotto Unico.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un buono stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un buono stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

All'atto del sopralluogo l'appezzamento di terreno risultava coltivato ad uliveto con qualche pianta da frutta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

L'area di corte identificata nel Catasto Fabbricati con la particella 312 sub. 7, estesa circa 4.360 mq. con sovrastanti diverse piante di ulivo, è stata censita come Bene Comune non Censibile all'unità posto al piano seminterrato part. 312 sub.2 (Bene n. 1) ed al primo terra part. 312 sub. 3 (successivo Bene n. 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

L'area di corte identificata nel Catasto Fabbricati con la particella 312 sub. 7, estesa circa 4.360 mq. con sovrastanti diverse piante di ulivo, è stata censita come Bene Comune non Censibile all'unità posto al piano seminterrato part. 312 sub.2 (Bene n. 1) ed al piano terra part. 312 sub. 3 (Bene n. 2).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

L'area di corte identificata nel Catasto Fabbricati con la particella 312 sub. 7, estesa circa 4.360 mq. con sovrastanti diverse piante di ulivo, è stata censita come Bene Comune non Censibile all'unità posto al piano seminterrato part. 312 sub.2 (Bene n. 1) ed al primo terra part. 312 sub. 3 (successivo Bene n. 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Dalla lettura dell'atto di provenienza, acquisito dall'Esperto durante l'attività peritale, si rileva che dal certificato di destinazione urbanistica allegato al medesimo sotto la lettera "B" il terreno ove insiste l'immobile è gravato dall'uso civico di pascolo e spigatico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Dalla lettura dell'atto di provenienza, acquisito dall'Esperto durante l'attività peritale, si rileva che dal certificato di destinazione urbanistica allegato al medesimo sotto la lettera "B" il terreno ove insiste l'immobile è gravato dall'uso civico di pascolo e spigatico.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Dalla lettura dell'atto di provenienza, acquisito dall'Esperto durante l'attività peritale, si rileva che dal certificato di destinazione urbanistica allegato al medesimo sotto la lettera "B" il terreno ove insiste

l'immobile è gravato dall'uso civico di pascolo e spigatico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Dalla ricognizione eseguita durante il sopralluogo, l'Esperto ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive e finiture proprie dell'immobile:

- Struttura portante verticali del fabbricato: in calcestruzzo armato;
- Solai interpiano: in latero cemento;
- Copertura: a tetto con falde disposte a schiena d'asino complete di manto di tegole;
- Facciate esterne del fabbricato: intonacate e tinteggiatura;
- Pareti interne : intonaci civili opportunamente tinteggiati con pareti della zona cucina e bagni parzialmente maiolicate;
- Pavimentazione : in grès ceramicato;
- Porte: in legno, portoncino del tipo blindato;
- Infissi: in legno con doppio vetro e sportelloni;
- Impianti: adduzione idrico da pozzo, fognario del tipo a dispersione, impianto di riscaldamento alimentazione con gpl dotato di radiatori in alluminio

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Dalla ricognizione eseguita durante il sopralluogo, l'Esperto ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive e finiture proprie dell'immobile:

- Struttura portante verticali del fabbricato: in calcestruzzo armato;
- Solai interpiano: in latero cemento;
- Copertura: a tetto con falde disposte a schiena d'asino complete di manto di tegole;
- Facciate esterne del fabbricato: intonacate e tinteggiatura;
- Pareti interne : intonaci civili opportunamente tinteggiati con pareti della zona cucina e bagni parzialmente maiolicate;

- Pavimentazione : in grès ceramicato; all'atto del sopralluogo era in corso di rifacimento la pavimentazione della terrazza;
- Porte: in legno, portoncino del tipo blindato;
- Infissi: in legno con doppio vetro e sportelloni;
- Impianti: adduzione idrico da pozzo, fognario del tipo a dispersione, impianto di riscaldamento (comune con il piano sottostante) alimentazione con gpl dotato di radiatori in alluminio.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Dalla ricognizione eseguita durante il sopralluogo l'Esperto accertava che l'appezzamento di terreno era completamente delimitato con recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava arredato ed occupato dalla signora [REDACTED] apparentemente senza titolo, figlia della dante caus [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava arredato ed occupato dalla signora [REDACTED] apparentemente senza titolo, figlia della dante causa [REDACTED]

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava arredato ed occupato dalla signora [REDACTED] apparentemente senza titolo, figlia della dante causa [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1989 al 17/07/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott FALESSI Alvaro di Priverno	24/01/1989	20331	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	08/02/1989		2065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2011 al 08/09/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone di Roma	13/06/2011	65890	40842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	17/06/2011		10094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2011 al 12/06/2011		Dichiarazione di Successione in morte di cacciotti gINO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	16/05/2011		8099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1989 al 17/07/2003	- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott FALESSI Alvaro di Priverno	24/01/1989	20331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	08/02/1989		2065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/06/2011 al 08/09/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone di Roma	13/06/2011			65890	40842
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	17/06/2011				10094
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/07/2011 al 12/06/2011	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di Successione in morte di cacciotti gINO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	16/05/2011		8099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1989 al 17/07/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott FALESSI Alvaro di Priverno	24/01/1989	20331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	08/02/1989		2065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/06/2011 al	[REDACTED]	Compravendita	

08/09/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone di Roma	13/06/2011	65890	40842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	17/06/2011		10094
		Registrazione			
Dal 16/07/2011 al 12/06/2011	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di Successione in morte di cacciotti gINO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	16/05/2011		8099
Registrazione					

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/06/2011

Reg. gen. 14999 - Reg. part. 2572

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di

[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: La presente formalità oltre a gravare sugli immobili identificati con i subalterni 3 e 7, è stata erroneamente iscritta anche sul subalterno 4 anzichè 2; peraltro il subalterno 4, identificante un immobile contiguo al compendio in trattazione ma estraneo alla procedura in quanto di altra ditta, alla data di iscrizione della formalità (17.06.2011) risultava già soppresso.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 12/07/2011

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 2945

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di

[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta sui subalterni 2 - 3 e 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/06/2016

Reg. gen. 13665 - Reg. part. 9531

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 24/01/2024

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/06/2011

Reg. gen. 14999 - Reg. part. 2572

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: La presente formalità oltre a gravare sugli immobili identificati con i subalterni 3 e 7, è stata erroneamente iscritta anche sul subalterno 4 anziché 2; peraltro il subalterno 4, identificante un immobile contiguo al compendio in trattazione ma estraneo alla procedura in quanto di altra ditta, alla data di iscrizione della formalità (17.06.2011) risultava già soppresso.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 12/07/2011

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 2945

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta sui subalterni 2 - 3 e 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/06/2016

Reg. gen. 13665 - Reg. part. 9531

Quota: 1/1

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 24/01/2024

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/06/2011

Reg. gen. 14999 - Reg. part. 2572

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: La presente formalità oltre a gravare sugli immobili identificati con i subalterni 3 e 7, è stata erroneamente iscritta anche sul subalterno 4 anzichè 2; peraltro il subalterno 4, identificante un immobile contiguo al compendio in trattazione ma estraneo alla procedura in quanto di altra ditta, alla data di iscrizione della formalità (17.06.2011) risultava già soppresso.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 12/07/2011

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 2945

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta sui subalterni 2 - 3 e 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/06/2016

Reg. gen. 13665 - Reg. part. 9531

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 24/01/2024

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura dell'atto di provenienza al rogito del notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone, rep. 65890 del 13.06.2011, si rileva la seguente testuale dichiarazione della venditrice dante causa dell'odierna esecutata:

"le opere di realizzazione degli immobili in contratto sono state effettuate in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Maenza, in data 21 dicembre 1991 recante il n. 12/1991 (prot. n. 1816/91), in piena ed esatta conformità al progetto approvato, senza aver subito interventi necessitanti ulteriori autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa. La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che ne prende atto, la sussistenza dei requisiti necessari per l'agibilità."

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 realtà il progetto assentito dal Comune di Maenza prevedeva al piano seminterrato (indicato in progetto come piano terra) una consistenza decisamente inferiore con cantina di circa 14,00 mq/lordi ed un piano pilotis di circa 58,00 mq /lordi e scala esterna di accesso al piano superiore; pertanto lo stato attuale l'immobile è totalmente abusivo e non suscettibile di sanatoria tale da prevederne necessariamente il ripristino dello stato e consistenza di cui al titolo edilizio con mirati lavori di demolizione.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non viene notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge.

Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura dell'atto di provenienza al rogito del notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone, rep. 65890 del 13.06.2011, si rileva la seguente testuale dichiarazione della venditrice dante causa dell'odierna eseguita:

"le opere di realizzazione degli immobili in contratto sono state effettuate in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Maenza, in data 21 dicembre 1991 recante il n. 12/1991 (prot. n. 1816/91), in piena ed esatta conformità al progetto approvato, senza aver subito interventi necessitanti ulteriori autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa. La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che ne prende atto, la sussistenza dei requisiti necessari per l'agibilità."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In realtà il progetto assentito dal Comune di Maenza prevedeva al piano terra (indicato in progetto come piano primo) una consistenza decisamente inferiore comprendente l'ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera con annesso w.c. per complessivi circa 51,00 mq. lordi ed un terrazzino di circa 12,00 mq/lordi, oltre alla scala esterna di accesso indipendente dal piano seminterrato; pertanto lo stato attuale l'immobile è totalmente abusivo e non suscettibile di sanatoria tale da prevederne necessariamente il ripristino dello stato e consistenza di cui al titolo edilizio con mirati lavori di demolizione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato
Appartamento residenziale posto al piano catastale seminterrato di un fabbricato comprendente al piano superiore ulteriore unità residenziale di cui al successivo Bene n. 2 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare sub. 2. L'appartamento consta di ingresso, dal quale accede anche l'unità posta al piano superiore, corridoio che immette in un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto con annessa cabina/spogliatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale dispensa/deposito accessibile sia internamente dall'angolo cottura che esternamente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.200,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra
Appartamento residenziale posto al piano terra di un fabbricato comprendente al piano sottostante l'unità residenziale di cui al precedente Bene n. 1 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare. L'appartamento, accessibile esclusivamente dalla scala interna che diparte dal piano seminterrato all'interno dell'unità identificata con il sub 2, consta di ampio salone con angolo cottura dismesso, camera da letto con annesso w.c., ed altro bagno con piccolo ripostiglio, oltre ad un balcone e terrazzo a servizio del soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.364,00
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3
Appezamento di terreno di circa mq. 4360, con sovrastante diverse piante di ulivo e qualche albero da frutta, costituente area di corte pertinenziale del fabbricato residenziale catastalmente suddiviso

in due unità immobiliari di cui al Bene n. 1 e Bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 7, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 10.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato	107,00 mq	600,00 €/mq	€ 64.200,00	100,00%	€ 64.200,00
Bene N° 2 - Appartamento Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra	93,94 mq	600,00 €/mq	€ 56.364,00	100,00%	€ 56.364,00
Bene N° 3 - Corte o resede Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3	218,00 mq	50,00 €/mq	€ 10.900,00	100,00%	€ 10.900,00
				Valore di stima:	€ 131.464,00

Valore di stima: € 131.464,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Istanza SCIA in sanatoria da presentare in Comune tesa al ripristino della conformità edilizia di cui alla C.E. n. 5/1997	45000,00	€

Valore finale di stima: € 86.464,00

Riguardo alla somma di € 45.000,00 innanzi indicata occorrente per la demolizione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria ed il ripristino di quanto assentito con il titolo edilizio innanzi richiamato, pur nella

precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico di cui sopra deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

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.

Sermoneta, li 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Corbi Augusto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo di proprietà
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie di accatastamento
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio Concessione Edilizia n. 5/1997
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risultanze ispezione ipotecaria aggiornata al 08.09.2025
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato
Appartamento residenziale posto al piano catastale seminterrato di un fabbricato comprendente al piano superiore ulteriore unità residenziale di cui al successivo Bene n. 2 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare sub. 2. L'appartamento consta di ingresso, dal quale accede anche l'unità posta al piano superiore, corridio che immette in un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto con annessa cabina/spogliatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale dispensa/deposito accessibile sia internamente dall'angolo cottura che esternamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra
Appartamento residenziale posto al piano terra di un fabbricato comprendente al piano sottostante l'unità residenziale di cui al precedente Bene n. 1 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare. L'appartamento, accessibile esclusivamente dalla scala interna che diparte dal piano seminterrato all'interno dell'unità identificata con il sub 2, consta di ampio salone con angolo cottura dismesso, camera da letto con annesso w.c., ed altro bagno con piccolo ripostiglio, oltre ad un balcone e terrazzo a servizio del soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3

Appezamento di terreno di circa mq. 4360, con sovrastante diverse piante i ulivo e qualche albero da frutta, costituente area di corte pertinenziale del fabbricato residenziale catastalmente suddiviso in due unità immobiliari di cui al Bene n. 1 e Bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 7, Categoria CO

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 86.464,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.464,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	107,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento residenziale posto al piano catastale seminterrato di un fabbricato comprendente al piano superiore ulteriore unità residenziale di cui al successivo Bene n. 2 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare sub. 2. L'appartamento consta di ingresso, dal quale accede anche l'unità posta al piano superiore, corridoio che immette in un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto con annessa cabina/spogliatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale dispensa/deposito accessibile sia internamente dall'angolo cottura che esternamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	93,94 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un buono stato conservativo e		

	manutentivo.
Descrizione:	Appartamento residenziale posto al piano terra di un fabbricato comprendente al piano sottostante l'unità residenziale di cui al precedente Bene n. 1 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare. L'appartamento, accessibile esclusivamente dalla scala interna che diparte dal piano seminterrato all'interno dell'unità identificata con il sub 2, consta di ampio salone con angolo cottura dismesso, camera da letto con annesso w.c., ed altro bagno con piccolo ripostiglio, oltre ad un balcone e terrazzo a servizio del soggiorno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 7, Categoria CO	Superficie	218,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'appezzamento di terreno risultava coltrivato ad uliveto con qualche pianta da frutta.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno di circa mq. 4360, con sovrastante diverse piante i ulivo e qualche albero da frutta, costituente area di corte pertinenziale del fabbricato residenziale catastalmente suddiviso in due unità immobiliari di cui al Bene n. 1 e Bene n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/06/2011

Reg. gen. 14999 - Reg. part. 2572

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: La presente formalità oltre a gravare sugli immobili identificati con i subalterni 3 e 7, è stata erroneamente iscritta anche sul subalterno 4 anzichè 2; peraltro il subalterno 4, identificante un immobile contiguo al compendio in trattazione ma estraneo alla procedura in quanto di altra ditta, alla data di iscrizione della formalità (17.06.2011) risultava già soppresso.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 12/07/2011

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 2945

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta sui subalterni 2 - 3 e 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/06/2016

Reg. gen. 13665 - Reg. part. 9531

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 24/01/2024

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CASAL DEI LUPI N. 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/06/2011

Reg. gen. 14999 - Reg. part. 2572

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: La presente formalità oltre a gravare sugli immobili identificati con i subalterni 3 e 7, è stata erroneamente iscritta anche sul subalterno 4 anzichè 2; peraltro il subalterno 4, identificante un immobile contiguo al compendio in trattazione ma estraneo alla procedura in quanto di altra ditta, alla data di iscrizione della formalità (17.06.2011) risultava già soppresso.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 12/07/2011

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 2945

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta sui subalterni 2 - 3 e 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/06/2016

Reg. gen. 13665 - Reg. part. 9531

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 24/01/2024

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/06/2011

Reg. gen. 14999 - Reg. part. 2572

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: La presente formalità oltre a gravare sugli immobili identificati con i subalterni 3 e 7, è stata erroneamente iscritta anche sul subalterno 4 anzichè 2; peraltro il subalterno 4, identificante un immobile contiguo al compendio in trattazione ma estraneo alla procedura in quanto di altra ditta, alla data di iscrizione della formalità (17.06.2011) risultava già soppresso.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 12/07/2011

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 2945

Quota: 1/1

Importo: € 376.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 188.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 188.000,00

Note: L'ipoteca è iscritta sui subalterni 2 - 3 e 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 29/06/2016

Reg. gen. 13665 - Reg. part. 9531

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 24/01/2024

Reg. gen. 1812 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: La trascrizione grava sui subalterni 2 - 3 e 7.