PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento

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

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

Relazione di stima

Ing. Macera Vladimiro

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

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

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

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

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

1 PREMESSA 6

2 I FATTI 7

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE 14

4 ESPLETAMENTO PERITALE 16

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Macera Vladimiro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); 117

4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 145

4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); 148

4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT); 150

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 151

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 151

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

5 CONCLUSIONI..... 221

6 ALLEGATI 222

5

Ing. Macera Vladimiro

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

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

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

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

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

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

1 PREMESSA

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

[1] Cfr. ***All.001***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

2 I FATTI

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

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

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

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

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

6) consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

7) verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertamento se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

8) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

9) predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa;

10) descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

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

11) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

12) verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

13) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

14) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

15) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);

16) riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);

17) elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisito immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

18) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

19) evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU'"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

23) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

24) specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

25) indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

26) esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE

Lo scrivente dopo aver preso contatto con il custode giudiziario, d.ssa Carla Angelini, viene a concordare con lo stesso l'accesso agli immobili a staggirsi. Il custode giudiziario, di contro, comunica alla parte debitrice che in data 17/11/2021 alle ore 14,30 ci sarà l'accesso per permettere lo svolgimento dell'attività peritale. Nella data del 17/11/2021 alle ore 14,30 l'esperto stimatore, insieme al custode giudiziario, si recano presso i luoghi oggetto di attività peritale. In tale occasione vengono individuati gli immobili oggetto di accertamento e viene effettuato l'accesso in presenza della parte debitrice.

Sono presenti[2]:

- signor Xxxxxxxxxxxxxx, parte esecutata;
- signor Xxxxxxxx, parte esecutata;
- d.ssa Carla Angelini, custode giudiziario.

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

[2] Cfr. ***All.002***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

In data 12/11/2021 viene richiesto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina copia della successione causa morte del signor Xxxxxxxxxx, genitore delle parti esecutate. A corredo della successione viene altresì richiesta alla stessa agenzia copia della dichiarazione di accettazione espressa dell'eredità di formalità resa innanzi al Tribunale di Latina oil 04/03/2014 rep. 224 e trascritta il 03/06/2014 al n. 10046[3].

In data 24/11/2021 viene inoltrato telematicamente presso lo Sporte Unico dell'Edilizia del Comune di Latina richiesta di certificato di destinazione urbanistica per i beni caduti in esecuzione[4]. In data 20/01/2022, per mero errore procedurale, viene rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica per le sole u.i. ricadenti sul Fg. xx. Per quanto esposto ed al fine di evitare ulteriori ritardi procedurali, lo scrivente, solo per le u.i. ricadenti sul Fg. xx, procederà alla redazione di dichiarazione sostitutiva (prevista per legge) attestante la destinazione urbanistica delle u.i. secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, con la riserva di produrre tale certificazione ad integrazione qualora l'ILL.MO G.E. lo ritenga necessario[5].

In data 22/11/2021 presenta richiesta di accesso agli atti presso lo scrivente accede agli atti al Servizio Edilizia Privata del Comune di Latina (per informazioni tecnico/amministrative necessarie alla conoscenza della regolarità e/o legittimità urbanistico-edilizia). In data 30/12/2021 viene autorizzato l'accesso[6] e lo scrivente visiona il fascicolo riferentesi ai beni immobili caduti in esecuzione in deposito presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata e Condono – Antiabusivismo del Comune di Latina, estrapolando copia di quanto necessario alla redazione del presente elaborato peritale.

---

[3] Cfr. ***All.005***
[4] Cfr. ***All.003***
[5] ndr. ***Si ribadisce la validità temporale del Certificato di Destinazione Urbanistica dalla data del suo rilascio in anni uno***
[6] Cfr. ***All.004***

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

4 ESPLETAMENTO PERITALE

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

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente presenta alcune incongruenze. L'atto di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 01/07/2016 rep. 3420/2016 risulta trascritto in data 19/07/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 15299 e Registro Particolare n. 10741[7]. Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così identificati:

BENE 1

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

[7] Cfr. ***All.006***

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

BENE 2

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

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

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

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

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

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

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1[8]

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

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

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

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

[8] Cfr. ***All.007***

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [10] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[11].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[12].

[9] Cfr. ***All.007***
[10] Cfr. ***All.008***
[11] Cfr. ***All.009***
[12] Cfr. ***All.010***

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

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[13] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

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

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

[13] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [14] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[15].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[16].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[17].

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

---

[14] Cfr. ***All.008***
[15] Cfr. ***All.009***
[16] Cfr. ***All.010***
[17] Cfr. ***All.012***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[18] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[19] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[20] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[21] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[22] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[23] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[24] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[25] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

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

[18] Cfr. ***All.013***

[19] Cfr. ***All.009***

[20] Cfr. ***All.014 e All.009***

[21] Cfr. ***All.015***

[22] Cfr. ***All.016***

[23] Cfr. ***All.017***

[24] Cfr. ***All.011***

[25] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

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

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

[26] Cfr. ***All.018***

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [27] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[28].

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

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

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

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

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

---

[27] Cfr. ***All.008***
[28] Cfr. ***All.009***
[29] Cfr. ***All.010***
[30] Cfr. ***All.011***

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

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [31] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[32].

[31] Cfr. ***All.008***
[32] Cfr. ***All.009***

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

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[33].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[34].

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

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

[33] Cfr. ***All.010***
[34] Cfr. ***All.012***
[35] Cfr. ***All.013***
[36] Cfr. ***All.009***
[37] Cfr. ***All.014 e All.009***
[38] Cfr. ***All.015***
[39] Cfr. ***All.016***

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

6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[40] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[41] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[42] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[43]

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

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

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

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

[40] Cfr. ***All.017***
[41] Cfr. ***All.011***
[42] Cfr. ***All.006***
[43] Cfr. ***All.019***

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [45] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[46].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[47].

---

[44] Cfr. ***All.019***
[45] Cfr. ***All.008***
[46] Cfr. ***All.009***
[47] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[48] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

29

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

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

[48] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [49] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[50].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[51].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[52].

[49] Cfr. ***All.008***
[50] Cfr. ***All.009***
[51] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[53] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[54] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[55] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[56] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[57] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[58] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[59] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[60] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[52] Cfr. ***All.012***
[53] Cfr. ***All.013***
[54] Cfr. ***All.009***
[55] Cfr. ***All.014 e All.009***
[56] Cfr. ***All.015***
[57] Cfr. ***All.016***
[58] Cfr. ***All.017***
[59] Cfr. ***All.011***
[60] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25[61]

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

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

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

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

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

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

[61] Cfr. ***All.020***
[62] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [63] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[64].

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

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

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

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

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

---

[63] Cfr. ***All.008***
[64] Cfr. ***All.009***
[65] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [66] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[67].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[68].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[69].

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

---

[66] Cfr. ***All.008***
[67] Cfr. ***All.009***
[68] Cfr. ***All.010***
[69] Cfr. ***All.012***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

0	TRASCRIZONE del 24/08/1992 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 17083[70] Pubblico ufficiale Il PREFETTO Repertorio 540/1 del 12/05/1992 DECRETO INGIUNTIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[71] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[72] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[73] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[74] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[75] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[76] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[77] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29[78]

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE

[70] Cfr. ***All.009***
[71] Cfr. ***All.013***
[72] Cfr. ***All.009***
[73] Cfr. ***All.014 e All.009***
[74] Cfr. ***All.015***
[75] Cfr. ***All.016***
[76] Cfr. ***All.017***
[77] Cfr. ***All.006***
[78] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

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

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

[79] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [80] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[81].

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

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[83] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

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

[80] Cfr. ***All.008***
[81] Cfr. ***All.009***
[82] Cfr. ***All.010***
[83] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [84] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[85].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[86].

---

[84] Cfr. ***All.008***
[85] Cfr. ***All.009***
[86] Cfr. ***All.010***

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

- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[87].

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

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[88] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[89] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[90] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[91] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[92] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[93] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[94] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

[87] Cfr. ***All.012***
[88] Cfr. ***All.013***
[89] Cfr. ***All.009***
[90] Cfr. ***All.014 e All.009***
[91] Cfr. ***All.015***
[92] Cfr. ***All.016***
[93] Cfr. ***All.017***
[94] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

	Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[95] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[96]

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Latina (LT)	Xxxxxxxxxx	Terreno	Corte

Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	30	ENTE URBANO	203,00			

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

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

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

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

[95] Cfr. ***All.006***
[96] Cfr. ***All.021***
[97] Cfr. ***All.021***

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [98] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[99].

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

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

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

[98] Cfr. ***All.008***
[99] Cfr. ***All.009***
[100] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[101] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

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

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

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

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

[101] Cfr. ***All.011***

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [102] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[103].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[104].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[105].

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

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

[102] Cfr. ***All.008***
[103] Cfr. ***All.009***
[104] Cfr. ***All.010***
[105] Cfr. ***All.012***
[106] Cfr. ***All.013***
[107] Cfr. ***All.009***
[108] Cfr. ***All.014 e All.009***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[109] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[110] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[111] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[112] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[113] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria[114] e la relativa mappa catastale di primo impianto[115]. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[116] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

[109] Cfr. ***All.015***
[110] Cfr. ***All.016***
[111] Cfr. ***All.017***
[112] Cfr. ***All.011***
[113] Cfr. ***All.006***
[114] Cfr. ***All.022***
[115] Cfr. ***All.023***
[116] Cfr. ***All.024***

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

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

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

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[117]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103[118]

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

[117] Cfr. ***All.025***
[118] Cfr. ***All.026***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108[119]

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381[120]

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

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382[121]

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243[122]

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

[119] Cfr. ***All.027***
[120] Cfr. ***All.028***
[121] Cfr. ***All.029***
[122] Cfr. ***All.030***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248[123]

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

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258[124]

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

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264[125]

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

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266[126]

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

[123] Cfr. ***All.031***
[124] Cfr. ***All.032***
[125] Cfr. ***All.033***
[126] Cfr. ***All.034***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

1	Xxxxxxx, nato a Xxxxxxx il xxxxxxxxx	XXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	Xxxxxxx, nato a Xxxxxxx il xxxxxxxxx	XXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	Xxxxxxxxx, nata a Xxxxxxx il xxxxxxxxx	XXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	Xxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxx il xxxxxxxxx	XXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

L'atto di nuova identificazione catastale deriva:

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

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

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

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [127] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[128].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[129].

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

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

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

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

---

[127] Cfr. ***All.008***
[128] Cfr. ***All.009***
[129] Cfr. ***All.010***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:

  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/18;

  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/18;

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

  - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [131] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[132].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[133].

- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, le 'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto a Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità[134].La compravendita è effettuata dall'acquirente in regime di comunione dei beni con il coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il 29/05/1935 c.f. CTT QNA 35°69 H413I.

[131] Cfr. ***All.008***
[132] Cfr. ***All.009***
[133] Cfr. ***All.010***
[134] Cfr. ***All.012***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

1	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[135] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[136] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[137] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[138] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[139] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[140] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

[135] Cfr. ***All.009***

[136] Cfr. ***All.014 e All.009***

[137] Cfr. ***All.015***

[138] Cfr. ***All.016***

[139] Cfr. ***All.017***

[140] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

BENE 1

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

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

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

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

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

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

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

	Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25

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

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

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

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

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

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

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

60

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

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

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

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

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

[141] Cfr. ***All.009***
[142] Cfr. ***All.013***
[143] Cfr. ***All.009***

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

	Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[144] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[145] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[146] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[147] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[148] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29

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

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

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

[144] Cfr. ***All.014 e All.009***
[145] Cfr. ***All.015***
[146] Cfr. ***All.016***
[147] Cfr. ***All.017***
[148] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria[149] e la relativa mappa catastale di primo impianto[150]. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[151] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

[149] Cfr. ***All.022***

[150] Cfr. ***All.023***

[151] Cfr. ***All.024***

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

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

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[152]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

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

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

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

[152] Cfr. ***All.025***

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

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

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

67

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

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

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

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

- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, le u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità. La compravendita è effettuata dall'acquirente

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

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

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

1	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

Le u.i. sono dallo scrivente cosi indicate:

BENE 1

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

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

BENE 2

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

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

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

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1[153]

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

[153] Cfr. ***All.007***

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

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [154] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[155].

[154] Cfr. ***All.008***
[155] Cfr. ***All.009***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[156] Cfr. ***All.010***

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [157] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[158].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[159].

[157] Cfr. ***All.008***
[158] Cfr. ***All.009***
[159] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[160]

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

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

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

[160] Cfr. ***All.019***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [161] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[162].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[163].

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

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

[161] Cfr. ***All.008***
[162] Cfr. ***All.009***
[163] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25[164]

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

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

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

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

[164] Cfr. ***All.020***

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [165] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[166].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[167].

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

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

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

[165] Cfr. ***All.008***
[166] Cfr. ***All.009***
[167] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29[168]

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Latina (LT)	Xxxxxxxxxx	Terreno	Corte

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

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

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

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

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

[168] Cfr. ***All.020***

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [169] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[170].

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

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

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

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

[169] Cfr. ***All.008***
[170] Cfr. ***All.009***
[171] Cfr. ***All.010***

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

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[172]

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

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

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

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

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

[172] Cfr. ***All.021***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [173] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[174].

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

81

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

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

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

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria[176] e la relativa mappa catastale di

---

[173] Cfr. ***All.008***
[174] Cfr. ***All.009***
[175] Cfr. ***All.010***
[176] Cfr. ***All.022***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

primo impianto[177]. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[178] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

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

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[179]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

---

[177] Cfr. ***All.023***
[178] Cfr. ***All.024***
[179] Cfr. ***All.025***

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

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103[180]

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

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108[181]

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381[182]

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

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382[183]

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

[180] Cfr. ***All.026***
[181] Cfr. ***All.027***
[182] Cfr. ***All.028***
[183] Cfr. ***All.029***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243[184]

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248[185]

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

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258[186]

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

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264[187]

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

[184] Cfr. ***All.030***
[185] Cfr. ***All.031***
[186] Cfr. ***All.032***
[187] Cfr. ***All.033***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266[188]

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

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

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

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

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

[188] Cfr. ***All.034***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [189] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[190].

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

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

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

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

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

I confini castali delle u.i. costituenti il BENE 2 sono meglio di seguito esposti secondo quanto insistente nella mappa censuaria oggi presente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina[192] :

---

[189] Cfr. ***All.008***
[190] Cfr. ***All.009***
[191] Cfr. ***All.010***
[192] Cfr. ***All.036***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- **u.i. 1 Fg**. xx **Map**. 103 confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra con strada di accesso carrabile (map. 365), zona laterale sinistra con proprietà Xxxxxxxxxx, salvo altri;
- **u.i. 2 Fg**. xx **Map**. 108 confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra e tergale con map.178 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), salvo altri;
- **u.i. 3 Fg**. xx **Map**. 381 confina frontalmente in parte con strada carrabile (map. 365) e con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra in parte con map. 37 altra proprietà map 38 altra proprietà e map. 1134 altra proprietà, zona laterale sinistra con map. 382 stessa proprietà, nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 4 Fg**. xx **Map**. 382 confina frontalmente in parte con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra con map. 381 stessa proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 5 Fg**. xx **Map**. 1243 confina frontalmente in parte con map. 1337 1338 1291 di altre proprietà, zona laterale destra con canale di scolo denominato "Xxxx", zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 381 stessa proprietà, salvo altri;
- **u.i. 6 Fg**. xx **Map**. 1248 confina frontalmente con map. 1249 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1346 di altra proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 386 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 7 Fg**. xx **Map**. 1258 confina frontalmente e in sinistra laterale con map. 1345 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1380 di altra proprietà, nella zona tergale con map. 1384 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 8 Fg**. xx **Map**. 1264 confina frontalmente in parte con map. 1265 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1245 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 1337 di altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 9 Fg**. xx **Map**. 1266 confina frontalmente con map. 178 di altra proprietà, zona laterale destra in parte con map. 1345 107 1382 di altre proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 1265 di altra proprietà, salvo altri;

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

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

Come riportato richiamato anche nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno identificare due BENI costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

BENE 1

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

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

BENE **1**

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano di periferia in prossimità della zona Borgo Faiti, precisamente la Xxxxxxxxxx(connessione urbana che collega trasversalmente la S.S. 156 – Monte Lepini con la S.P. Migliara 45). Ci troviamo in un contesto urbano periferico, zona agraria, del Comune di Latina a bassa densità urbanistica, non molto distanti tra la strada Statale Appia e la strada Regionale Pontina. Al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti[193] ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

[193] **n.d.r.**: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

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

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della Xxxxxxxxxxin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada poderale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda). Gli ingressi alle due u.i. sono indipendenti; la copertura dell'intero compendio è a tetto a più falde. La corte comune indivisa risulta finita con pavimentazione in pietra posata su manto di sabbia calcarea e cemento, successivamente levigata ma non lucidata. Nella parte frontale bassa – lato sinistro della stessa corte risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) , mentre nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime.

L'epoca di realizzazione del compendio residenziale risale al 1975, per poi arrivare ad un titolo edilizio in sanatoria rilasciato nel 2003 con il quale viene legittimato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a deposito.

Nella zona tergale del BENE 1 è presente altresì l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'utilizzo del secondo accesso carrabile. Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in struttura metallica con altezza media di 5,00 m e copertura con tetto a falde (n.d.r.: la copertura del tetto è realizzata con lastre di cemento-amianto). Le pareti perimetrali di tamponamento sono realizzate in blocchi di calcestruzzo leggero non rifinite. Sulla sommità delle pareti di tamponamento sono presenti degli infissi non rifiniti. Le porte carrabile di accesso all'unità, la dove presenti, sono in ferro.

La realizzazione del magazzino/deposito viene legittimata con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria nel 2003.

Sempre nella zona tergale del BENE 1 è collocato l'appezzamento di terreno di grande estensione destinato ad attività agricola.

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

Ci troviamo distanti dal centro del nucleo urbano della Città di Latina, in un quartiere ricadente in un contesto urbano prettamente agricolo di non elevato prestigio e non elevata appetibilità commerciale, ma comunque ben collegato alle strade urbane ed extraurbane di maggior interesse. Ci troviamo nella zona di PRG identificata come "Zona Agricola". L'uso del suolo viene individuato in parte come "insediamento residenziale" e restante in "seminativo".

BENE 2

Trattasi di unità immobiliari (n.d.r.: N.C.E.U. Foglio. xx, Part. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266) destinate catastalmente a terreni agricoli ma da Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 ricadenti:

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

Le zone interessate da vincolo di Rispetto Stradale" di PRG sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di PRG. Inoltre il compendio immobiliare ricade in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R.[194] (art. 134 co. 1 lett.a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004) – "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme di P.T.P.R.. Altresì le predette u.i. ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. Lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004, "Aree Urbanizzate" del P.T.P.R..

Il compendio denominato BENE 2 si trova nella frazione individuata come Latina Scalo, precisamente sulla xxxxxxxx in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo Xxxxxxxxxxxxx. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergale, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della

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

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

Stazione Ferroviaria e l'altro limite di zona designato dalla xxxxxxxx. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

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

Il BENE 2 per la maggior parte è ancora utilizzato per attività agricola.

Alla luce di quanto descritto lo scrivente sostiene che la vendita possa avvenire, per una maggiore appetibilità commerciale e per vantaggio della procedura, con la costituzione dei seguenti lotti:

1. **LOTTO N. 1**: BENE **1**

   per la quota di 2/3 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

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

2. **LOTTO N. 2**: BENE **2**

   per la quota di 2/3 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

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

- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 108 di consistenza 68 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 382 di consistenza 5 are 15 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 1243 di consistenza 66 are 51 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 1248 di consistenza 19 are 06 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 1258 di consistenza 16 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 1264 di consistenza 13 are 80 centiare;
- terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 1266 di consistenza 3 are 64 centiare;

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

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

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente, come anche riportato negli atti presenti nel fascicolo procedurale, ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

Il BENE 1 ed il BENE 2 risultano nello stato di fatto liberi da locazione ed in uso alle sole parti esecutate, fatta eccezione dell'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 che risulta altresì abitato anche dalla signora Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX. Infatti per quanto riguarda le u.i. costituenti il BENE 1 (rif. Fg. xx mapp. 29 sub 1 e 2), le stesse parti in data 13/03/2019 hanno chiesto al custode giudiziario di poter continuare ad abitare le rispettive residenze in cui vivono, tenuto conto che non sono titolari di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento. Le stesse riferiscono allo scrivente che la signora Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX, contitolare nella proprietà del BENE 1 ma parte non esecutata, abita da sempre l'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 e che anch'essa non è titolare di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento.

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

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

Lo scrivente allega all'elaborato peritale Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile delle parti esecutate.

Precisamente:

1. Xxxxxxxx[195], nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxx- c.f. XXXXXXXX, coniugato con Leggeri Simonetta a Sermoneta (LT) il 25/09/1983. Nella certificazione prodotta non risulta riportata alcuna nota in riferimento allo stato di comunione e separazione dei beni dal coniuge. Pertanto in assenza di una nota nell'atto di matrimonio, il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, anche detta comunione legale, proprio perché è la legge a prevedere che tale regime operi automaticamente (per i matrimoni celebrati dal 20/09/1975);

2. Xxxxxxxx[196], nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx - c.f. XXXXXXXX, coniugato con Savelli Roberta a Latina (LT) il 18/04/1993. Nella certificazione prodotta non risulta riportata alcuna nota in riferimento allo stato di comunione e separazione dei beni dal coniuge. Viene prodotto dal debitore ricorso per separazione giudiziale tra coniugi depositata in tribunale il 07/10/2011. In data 29/03/2012 presso Tribunale Ordinario di Latina viene redatto Verbale di Comparizione coniugi nel quale sono presenti le parti personalmente e nel quale le parti dichiarano trasformare la separazione da giudiziale in consensuale alle condizioni della scrittura privata allegata. In data 27/06/2012 la Camera di Consiglio del Tribunale Ordinario di Latina omologa la separazione consensuale dei predetti coniugi alle condizioni di cui al ricorso e confermate con il verbale d'udienza, ordinando anche che ilo stesso decreto sia trasmesso a cura della

[195] Cfr. ***All.037***
[196] Cfr. ***All.038***

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

cancelleria in copia autentica per l'annotazione ai sensi dell'art. 69 lett. D del D.P.R. 02/11/2000 n. 396 ordinamento dello stato civile all'ufficiale dello stato civile del comune di Latina.

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

Nel contesto edilizio presente i due BENI caduti in esecuzione non presentano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti su loro e che resteranno a carico dell'acquirente.

Si vuole però riferire che:

1. sulle u.i. n. 1, 2, 3, 5 e 6 costituenti il BENE 1 risulta accertato l'esistenza d'iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx. Per quanto meglio riportato nei paragrafi precedenti la cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura;
2. l'accesso al BENE 1 avviene attraverso due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali non di proprietà e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). Non esistono agli atti alcune autorizzazioni legittimanti sia la realizzazione dei due tombinamenti che l'attraversamento delle fasce di rispetto ricadenti su altre proprietà (Ragione Lazio, rif. Fg. xx map. 28).;
3. sull'u.i. 4 del BENE 1 risulta essere costituita servitù di passaggio coattiva a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO. Essa è stata istituita con decreto ingiuntivo dell'ILL.MO PREFETTO di Latina in data 12/051992 con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di LATINA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1992 R.P. 12162 R.G. 17083. Tale servitù viene applicata su

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

diverse parti di fondi poderali anche non appartenenti alla parte esecutata probabilmente al fine di garantire accessi a fondi di proprietà demaniale non aventi uscita sulla pubblica via[197].

Resteranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi e diritti per l'assegnazione, oltre ogni onere ed obbligo necessario e richiesto dal Comune di Latina e/o da altri organismi amministrativi per completamento di istruttorie di natura urbanistica e amministrativa. Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici).

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

BENE 1

Da analisi documentale presso gli uffici tecnici del Comune di Latina, facendo anche riferimento a quanto riportato in precedenza, le u.i. componenti il bene presentano la seguente legittimazione urbanistica ed edilizia:

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 29 Sub 1 e 2) vengono realizzate inizialmente a mezzo di licenza di costruzione n. 29764 del 08/04/1975 [198] rilasciata dal Comune di Latina a favore del signor Xxxxxxxxxx. In tale titolo viene concesso la realizzazione di un piccolo compendio immobiliare sviluppantesi su due livelli fuori terra, di cui il piano terra a destinazione deposito attrezzi agricoli ed il primo piano ad uso abitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor Xxxxxxxxxx istanza di condono edilizio n. 13793, prot.llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C[199]. Con questo titolo si concede la legittimazione

[197] Rif. Dispositivo dell'art. 1051 C.C.
[198] Cfr. ***All.039***
[199] Cfr. ***All.040***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

di aumenti di volumetria globale rispetto all'autorizzazione del 1975 e il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito attrezzi agricoli a residenziale. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità e/o abitabilità.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che le u.i. presentano difformità non sostanziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (anno 2003)[200]. Trattasi di leggere variazioni divisorie interne e dell'apertura di un vano porta che mette in comunicazione diretta l'unità residenziale del piano terra con il vano scala di accesso al piano superiore (difformità che riguardano elementi strutturali). Lo scrivente sostiene che quanto accertato **è sanabile** con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016), *C.I.L.A. in sanatoria*, in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera già realizzate. Per quanto sopra espresso, ***si può affermare che il trasferimento delle u.i. cadute in esecuzione può avvenire perché alle difformità riscontrate è proposta la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria)***. L'importo previsto per l'eliminazione delle difformità riscontrate (rif. capoversi precedenti) è circa **€ 5.200,00** (euro cinquemiladuecento//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per entrambi le unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nelle quali si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano perfettamente funzionanti. Tali attestazioni (due, una per ciascuna u.i.) comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa **€ 6.500,00** (euro seimilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

98

[200] [200] Cfr. ***All.046 – All.047***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 30) viene realizzata senza alcun titolo abilitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor Xxxxxxxxxx istanza di condono edilizio n. 13793, prot.llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C[201]. Con quest'ultimo titolo viene concessa la legittimazione dell'intera unità immobiliare. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità. Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'u.i. non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Va segnalato e comunque computato come costo lo smaltimento della copertura esistente. Infatti trattasi di lastre di copertura in fibro cemento con amianto (Eternit) il cui uso è già vietato dal 1992. La legge non obbliga la rimozione se il materiale è compatto, ma la sola possibilità di ravvedere uno stato di consistenza friabile impone l'obbligo di comunicazione all'ASL di competenza per procedere alla sua bonifica. La procedura di smaltimento viene svolta da ditte specializzate che devono eseguire un iter indicato dalla norma cogente. Precisamente:
  - effettuare sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi;
  - compilare il Piano Gestione Rifiuti Amianto per l'ottenimento delle autorizzazioni dagli organi di vigilanza (ASL). Tale procedura deve essere attivata almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori di bonifica;
  - procedere alle operazioni di incapsulamento delle lastre con prodotti catalizzatori e ricoprenti;
  - rimozione delle lastre con calo in basso e imballaggio del prodotto rimosso e bonificato;
  - bonifica delle superfici e della sottostruttura di appoggio delle lastre;
  - smaltimento del prodotto in discarica autorizzata.

  Per quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che lo stato di conservazione della copertura imponga la sua rimozione. Tale costo viene decurtato dal prezzo di stima e corrisponde a circa **€ 8.880,00** oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 240,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro per la manutenzione, comprese

[201] Cfr. ***All.040***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di **€ 2.500,00**, oltre onere ed imposte per legge. Si vuole altresì esporre la presenza della presente difformità non sostanziale accertata e consistente nella collocazione delle porte di accesso carrabili[202]. Infatti una di esse non è realizzata sul lato minore (come da legittimazione in sanatoria) ma su lato maggiore tergale. La difformità **è sanabile** con l'applicazione dell'art. 375 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., *S.C.I.A. in sanatoria*. L'importo previsto per l'eliminazione della difformità è circa **€ 3.750,00** (euro termilasettecentocinquanta//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per l'unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano funzionanti. Tale attestazione comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa **€ 2.500,00** (euro duemilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

Oltre a quanto in precedenza descritto, lo scrivente evidenzia l'esistenza sul BENE 1 (mappali 29 e 30[203]) di due u.i. realizzate senza alcun titolo edilizio e per le quali non ricorre alcuna possibilità di legittimazione postuma, né a mezzo dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 40 ultimo comma della legge 47/85 (la non applicabilità trova giustificazione nel fatto che ***le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03***); né per applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016); né per applicazione dell'art. 36 e 37

[202] Cfr. ***All.048***

[203] N.d.r.: si rinnova l'esistenza della non corrispondenza tra l'attuale mappa censuaria e la mappa catastale di primo impianto. Deve operarsi correzione grafica in mappa censuaria che comunque non altera la consistenza dei mappali 29, 30, 25. **Rif. par. 1 "*BENE 1 – Precisazione catastale*".**

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Va evidenziato che le u.i. abusive accertate sono realizzate anche su terreno ricadente in zona agricola e che pertanto ogni legittimazione deve essere ricondotta all'applicazione dei dettami e delle norme della L.R. n. 38 del 1999 e s.m.i.. Inoltre l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. prevede che per gli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, o in difformità da esso, sia possibile (se ne esistono i presupposti) ottenere il titolo edilizio in sanatoria. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "*doppia conformità*" sia urbanistica che strutturale[204]: *il rilascio del titolo in sanatoria può avvenire solo se le opere in oggetto risultino conformi alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle stesse e sia al momento della presentazione della domanda*. Pertanto è necessario anche il rispetto delle norme tecniche di costruzioni riguardanti le parti strutturali nei due momenti temporali. Nel caso specifico le strutture delle opere realizzate abusivamente ed oggetto di potenziale accertamento di conformità strutturale dovrebbero essere rispondenti oggi alle N.T.C. 2018 vigenti nonché del nuovo Regolamento Regionale (Lazio). Per l'ottenimento di tale titolo in sanatoria, **se possibile**, è previsto che gli organi di controllo e vigilanza competenti (Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative – Genio Civile Lazio Sud – Servizio Genio Civile di Latina) provvedano alla segnalazione di notizia di reato presso la Procura della Repubblica competente territorialmente, con conseguente avvio di procedimento giudiziario. Il tutto risulterebbe complicato ed antieconomico per la procedura concorsuale e la vendita finale, con notevole pregiudizio della procedura esecutiva.

Per quanto sopra rappresentato l'esperto ritiene corretto riportare che alla presenza di tali volumetrie illegittime è proposta la demolizione con la messa in pristino dello stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario. Nel dettaglio per la quantificazione:

a) zona di angolo destro del BENE 1, confinate con la Xxxxxxxxxxe la strada poderale; u.i. destinata a magazzino/deposito della consistenza in superficie di circa 6,20 m * 7,50 m ed altezza media di circa m 2,20. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura in lastre di cemento

[204] Sentenza Corte Costituzionale n. 101 del 22/05/2019

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

- amianto (eternit). Per quanto anche indicato in precedenza, la rimozione della copertura prevede operazioni specialistiche non imputabili ad ordinarietà della demolizione. Tale costo viene decurtato dal prezzo di stima e corrisponde a circa **€ 1.850,00** (euro milleottocentocinquanta//00) oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 50,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro, comprese le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di **€ 2.500,00** (euro duemilacinquecento//00), oltre onere ed imposte per legge. Diversamente la rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dei setti murari esistenti vengono effettuati da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 110,00 per un costo unitario di € 28,00/mc[205]. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa € **3.080,00** (euro tremilazerottanta//00);

b) zona tergale, lato destro del compendio residenziale; u.i. destinata a magazzino/deposito, pollaio e parte in tettoia per una consistenza in superficie di circa 4,00 m * 3,35 m ed altezza media di circa m 2,70. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura a tetto a falde. La rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dell'intero corpo edilizio viene effettuata da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 40,00 per un costo unitario di € 28,00/mc. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa **€ 1.120,00** (euro millecentoventi//00).

c) Va inoltre riferito che dovrà essere scomputato dal prezzo di stima del BENE 1 la regolarizzazione dei due passi carrabili insistenti sulla Xxxxxxxxxx(e/o la legittimazione di uno di essi) e per i quali non

[205] Il costo della demolizione è stato definitivo sui valori indicativi del prezziario Regionale Lazio 2020 n. 150 del 10/12/2020, voce A 3.01.1, e sulla scorta ulteriore che le opere oggetto di demolizione sono realizzate anche con strutture in legno e carpenteria metallica. In quest'ultimo caso non trattasi di vera demolizione ma di smontaggio degli elementi strutturali con ausilio di manodopera e attrezzature minori.

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

esiste in atti alcun titolo legittimante. Precisamente dovranno essere richieste le autorizzazioni amministrative delle opere di realizzazione dei piccoli viadotti[206] ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali, nonché il permesso al passaggio con acquisizione di diritto reale (servitù di passaggio e/o acquisto del diritto di proprietà) per l'attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). In entrambi i casi il passaggio della fascia di rispetto in proprietà alla Regione Lazio deve avvenire per l'intera sua estensione di collegamento dei due accessi (all'u.i. residenziali e alle u.i. tergali). Trattasi di iter amministrativi che richiedono pareri anche di enti sovraordinati (pareri idraulici, di viabilità, etc….) oltre che costi di progettualità, relazioni tecniche e asseverazione e assistenza istruttoria da parte di tecnico incaricato. La stima presumibile di tale costo in deduzione al valore di stima (calcolata anche una fascia di attraversamento di massimo 10,00 m di occupazione per una profondità corrispondente a quella particellare – Fg. xx map. 28) può essere computata in circa **€ 14.500,00** (euro quattordicimilacinquecento//00) oltre oneri e diritti previsti per legge;

A tali costi è da aggiungere anche l'onere necessario al conseguimento della corretta restituzione grafica in mappa censuaria e della giusta intestazione catastale dei beni (vedasi quanto richiamato nei paragrafi precedenti). Tale importo è stimato in circa **€ 500,00** oltre oneri per legge.

Lo scrivente rende noto che per tale bene è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, ma che ad oggi non è stato ancora elaborato dall'ufficio di competenza; pertanto verrà fornito come parte integrante anche in fase successiva alla redazione del presente elaborato. A tal proposito, però, il certificato può essere sostituito da una dichiarazione che ha lo scopo di attestare la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Per tale motivo lo scrivente vuole riferire quanto segue:

trattasi di unità immobiliari (n.d.r.: N.C.E.U. Foglio. xx, Part. 25,29,30) destinate catastalmente a terreni agricoli ed inquadrate nel Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972, come:

---

[206] **n.d.r.**: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

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

- Fg. xx, part. 25, 29, 30 in "**Zona H- Rurale**"[207];

Inoltre il compendio immobiliare ricade:

- tra le "**Aree di Attenzione Idraulica**" – Aree a pericolo di attenzione idraulica DEL. C.I. N.1 del 13/07/2009 - Piano di Assetto Idrologico (P.A.I.) Regione Lazio[208];
- in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R, Tav. A[209], "**Paesaggio Agrario di Rilevante Valore**" e "**Paesaggio degli Insediamenti Urbani**"; ed in parte Tav. B[210] "**Aree – Urbanizzate**".

BENE 2

Trattasi di unità immobiliari (n.d.r.: N.C.E.U. Foglio. xx, Part. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266) destinate catastalmente a terreni agricoli ma da Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972, ricadenti:

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

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

Inoltre il compendio immobiliare ricade in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R.[211] (art. 134 co. 1 lett.a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004) – "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme di P.T.P.R.. Altresì le predette u.i. ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. Lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004, "Aree Urbanizzate" del P.T.P.R..

---

[207] Cfr. ***All.041***
[208] Cfr. ***All.042***
[209] Cfr. ***All.043***
[210] Cfr. ***All.044***

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

Il BENE 2 per la maggior parte è ancora utilizzato per attività agricola.

È da porsi a decurtazione del prezzo di stima (e quindi a carico dell'aggiudicatario) il costo dell'istruttoria per la corretta intestazione catastale delle u.i. costituenti il bene (come richiamato nei paragrafi precedenti) quantificabile in circa **€ 200,00** oltre oneri per legge.

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 20/01/2022[212].

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

In riferimento al quesito proposto, lo scrivente procederà alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica delle u.i. 1[213] e 2[214] del BENE 1, meglio identificate causalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina al Fg. xx mapp. 29 sub. 1 e 2. Si vuole comunque ribadire che la redazione delle presenti attestazioni

[212] Cfr. ***All.045***
[213] Cfr. ***All.055***
[214] Cfr. ***All.056***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

non risultano obbligatorie nei provvedimenti di assegnazione conseguenti a procedure esecutive concorsuali[215].

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

I beni pignorati sono così descritti:

BENE 1

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

[215] *AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IN SOSTITUZIONE DELLE DISPOSIZIONI APPROVATE CON I DECRETI n° 6480/2015 E n° 224/2016*, par. 3, comma 3.4 lettera c)" **– L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: …..omissis…. c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali**.

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano di periferia in prossimità della zona Borgo Faiti, precisamente la Xxxxxxxxxx(connessione urbana che collega trasversalmente la S.S. 156 – Monte Lepini con la S.P. Migliara 45). Ci troviamo in una zona periferica, agraria del Comune di Latina a bassa densità urbanistica, non molto distanti tra la strada Statale Appia e la strada Regionale Pontina. Al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti[216] ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della Xxxxxxxxxxin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada poderale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

[216] **n.d.r.**: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

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

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda). Gli ingressi alle due u.i. sono indipendenti; la copertura dell'intero compendio è a tetto a più falde. La corte comune indivisa risulta finita con pavimentazione in pietra posata su manto di sabbia calcarea e cemento, successivamente levigata ma non lucidata. L'intera struttura sembrerebbe realizzata in calcestruzzo armato, con chiusure verticali di tamponatura in gran parte realizzata a cassetta con fodera esterna in cortina e controfodera interna in laterizio tradizionale. La restante parte dei prospetti risulta finita con intonaco tradizionale tinteggiato con pittura per esterno.

Nella parte frontale bassa – lato sinistro della stessa corte risulta essere edificata ulteriore u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima), mentre nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime. Le unità abitative internamente sono rifinite con materiali datati che presentano uno stato di manutenzione discreto. Infatti la pavimentazione di entrambi le u.i. risulta realizzata in parte con marmi ben tenuti ed in parte con pavimenti in monocottura. I rivestimenti degli accessori (bagni e angoli cottura) sono realizzate sempre in monocottura datata ma bene tenuta. Anche gli impianti, con relativi accessori terminali (sanitari, rubinetterie, frutti elettrici, etc…) sono datati ma comunque in stato di conservazione discreto. Gli infissi interni sono legno e certamente non recenti, cosi come gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato bronzato (con profilo taglio freddo) con oscuranti costituite da tapparelle in PVC del tipo leggero. I portoncini di ingresso principale sono in legno non blindati, mentre l'accesso alla scala principale è realizzata con serramenti della stessa tipologia degli infissi esterni (finestre e porte finestre). Si vuole sottolineare ancora la non presenza di alcuna dichiarazione di conformità di impianto (elettrico, idraulico e termico). Esternamente il compendio immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione modesto.

L'u.i. n. 1 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub 1) risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 174,00 per un'altezza d'interpiano di circa ml 3,00, una superficie coperta lorda di circa mq 192,00 ed una superficie utile non residenziale di circa mq 27,50. L'u.i. risulta confinante con vano scala per accesso al piano superiore (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

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

L'u.i. n. 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub 2) risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 147,60 per un'altezza d'interpiano di circa ml 3,00, una superficie coperta lorda di circa mq 164,00 ed una superficie utile non residenziale di circa mq 75,00. L'u.i. risulta confinante con vano scala su lato, in adiacenza verticale con piano terra (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

Nella zona tergale del BENE 1 è presente altresì l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'uso del secondo accesso carrabile. Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in struttura metallica con altezza media di 4,50 - 5,00 m e copertura con tetto a falde (n.d.r.: la copertura del tetto è realizzata con lastre di cemento-amianto). Le pareti perimetrali di tamponamento sono realizzate in blocchi di calcestruzzo leggero non rifinite. Sulla sommità delle pareti di tamponamento sono presenti degli infissi non rifiniti. Le porte carrabile di accesso all'unità sono in ferro. Esternamente l'u.i. si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scarso.

L'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una superficie calpestabile di circa mq 186,00 per un'altezza d'interpiano di circa ml 5,00, una superficie coperta lorda di circa mq 204,00. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare e sua corte comune ricadente sulla particella 29. Insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza, risulta confinante con la part. 25, 29, salvo altri.

Come anche riportato più volte in precedenza le tre u.i. nell'attuale mappa censuaria avrebbero ciascuna una corte e/o un inquadramento catastale ricadente su particelle o mappali distinti. In realtà dalle visure storiche effettuate si ha che:

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub. 1 e 2) risultano avere una corte di pertinenza di circa mq 215,00;
- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una corte di pertinenza di circa mq 203,00.

Pertanto risulta necessario provvedere a presentare istanza per la giusta rappresentazione mappale giustificata dalla mappa di primo impianto e dalla ricostruzione storico catastale dei singoli beni.

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

Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[217] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

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

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione in mappa censuaria[218]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con la particella 30. Nell'attuale mappa censuaria essa confina nella zona frontale

[217] Cfr. ***All.024***
[218] Cfr. ***All.025***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

con part. 30 di stessa proprietà, su lato sinistro da strada poderale e part. 228 di altra proprietà, su lato destro in parte da part. 235 e 233 di altre proprietà, nella zona tergale da part. 199 di altre proprietà, salvo altri.

Infine l'u.i. n. 4 del BENE 1 è costituita dall'intero terreno agricolo della consistenza di circa mq 26.582,00. La sua individuazione grafica trova giusto riferimento in quanto detto in precedenza.

Catastalmente le u.i. costituenti il BENE 1 e pertanto il LOTTO 1 sono così censite:

U.I. N. 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1[219]

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

U.I. N. 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 2

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

U.I. N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[220]

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

U.I. N. 4 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25[221]

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE

[219] Cfr. ***All.007***

[220] Cfr. ***All.019***

[221] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

Latina (LT)		Xxxxxxxxxx		Terreno		Agricola
Fg	**Part.**	**Qualità Classe.**	**Superficie (mq)**	**Ded.**	**Reddito Domenicale**	**Reddito Agrario**
xx	25	SEMINATIVO 2	26.582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

U.I. N. 5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29[222]

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

U.I. N. 6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[223]

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

La probabile superficie commerciale dell'intero lotto con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 108 di consistenza 68 centiare;

[222] Cfr. ***All.020***

[223] Cfr. ***All.021***

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

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

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

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

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano confinante con LA FRAZIONE URBANO DI Latina Scalo. sulla xxxxxxxx in prossimità, se non per parte in adiacenza, allo Xxxxxxxxxxxxx. La sua maggior consistenza è localizzata nella zona tergale, rispetto al fronte stradale, tra un limite di zona designato dalla presenza della Stazio Ferroviaria e l'altro limite di zona designato dalla xxxxxxxx. La minor consistenza si trova nella zona di ingresso e lungo la strada carrabile di accesso.

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

Il BENE 2 per la maggior parte è ancora utilizzato per attività agricola.

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

I confini castali delle u.i. costituenti il BENE 2 sono meglio di seguito esposti secondo quanto insistente nella mappa censuaria oggi presente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina[224] :

- **u.i. 1 Fg**. xx **Map**. 103 confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra con strada di accesso carrabile (map. 365), zona laterale sinistra con proprietà Xxxxxxxxxx, salvo altri;
- **u.i. 2 Fg**. xx **Map**. 108 confina frontalmente con xxxxxxxx, zona laterale destra e tergale con map.178 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), salvo altri;
- **u.i. 3 Fg**. xx **Map**. 381 confina frontalmente in parte con strada carrabile (map. 365) e con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra in parte con map. 37 altra proprietà map 38 altra proprietà e map. 1134 altra proprietà, zona laterale sinistra con map. 382 stessa proprietà, nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 4 Fg**. xx **Map**. 382 confina frontalmente in parte con map. 1243 stessa proprietà, zona laterale destra con map. 381 stessa proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 39 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 5 Fg**. xx **Map**. 1243 confina frontalmente in parte con map. 1337 1338 1291 di altre proprietà, zona laterale destra con canale di scolo denominato "Xxxx", zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 381 stessa proprietà, salvo altri;
- **u.i. 6 Fg**. xx **Map**. 1248 confina frontalmente con map. 1249 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1346 di altra proprietà, zona laterale sinistra con canale di scolo denominato "Xxxx", nella zona tergale con map. 386 altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 7 Fg**. xx **Map**. 1258 confina frontalmente e in sinistra laterale con map. 1345 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1380 di altra proprietà, nella zona tergale con map. 1384 altra proprietà, salvo altri;

[224] Cfr. ***All.036***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- **u.i. 8 Fg**. xx **Map**. 1264 confina frontalmente in parte con map. 1265 di altra proprietà, zona laterale destra con map. 1245 di altra proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 1337 di altra proprietà, salvo altri;
- **u.i. 9 Fg**. xx **Map**. 1266 confina frontalmente con map. 178 di altra proprietà, zona laterale destra in parte con map. 1345 107 1382 di altre proprietà, zona laterale sinistra con strada di accesso carrabile (map. 365), nella zona tergale con map. 1265 di altra proprietà, salvo altri;

Catastalmente le u.i. costituenti il BENE 1 e pertanto il LOTTO 1 sono così censite:

U.I. N. 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103[225]

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

U.I. N. 2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108[226]

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

U.I. N. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381[227]

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

[225] Cfr. ***All.026***
[226] Cfr. ***All.027***
[227] Cfr. ***All.028***

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

U.I. N. 4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382[228]

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

U.I. N.5 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243[229]

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

U.I. N. 6 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248[230]

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

U.I. N. 7 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258[231]

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

[228] Cfr. ***All.029***
[229] Cfr. ***All.030***
[230] Cfr. ***All.031***
[231] Cfr. ***All.032***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

U.I. N. 8 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264[232]

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

U.I. N. 9 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266[233]

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

La probabile superficie commerciale dell'intero lotto con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente presenta alcune incongruenze. L'atto

[232] Cfr. ***All.033***
[233] Cfr. ***All.034***

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

di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 01/07/2016 rep. 3420/2016 risulta trascritto in data 19/07/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 15299 e Registro Particolare n. 10741[234]. Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così identificati:

BENE 1

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

BENE 2

1. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 103 di consistenza 3 ettari 19 are;
2. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 108 di consistenza 68 centiare;
3. terreno sito nel Comune di Latina Xxxxxxxx, censita in catasto terreni del Comune di Latina al xxxxxxxx, particella 381 di consistenza 13 are 80 centiare;

[234] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

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

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

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Tale incongruenza non risulta pregiudizievole al fine dell'individuazione dell'u.i. cadute in esecuzione e quelle contenute nel pignoramento.

Si vuole comunque portare in evidenza che:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1[235]

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

Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
xx	29	1	2	XxxxxxxxxxP.T, int. 1	A/2	3	7,5 vani	193 / 185 (escl. Aree scop.)	Euro 600,38

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984)[236].

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

[235] Cfr. ***All.007***

[236] Cfr. ***All.007***

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [237] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[238].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[239].

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

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

[237] Cfr. ***All.008***
[238] Cfr. ***All.009***
[239] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[240] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

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

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

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

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

[240] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [241] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[242].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[243].

- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[244].

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

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

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

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

[241] Cfr. ***All.008***
[242] Cfr. ***All.009***
[243] Cfr. ***All.010***
[244] Cfr. ***All.012***

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984)[245].

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [246] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[247].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx

[245] Cfr. ***All.018***
[246] Cfr. ***All.008***
[247] Cfr. ***All.009***

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

per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[248].

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[249] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'u.i. risulta confinante con vano scala su lato, in adiacenza verticale con piano terra (altra u.i. oggetto di attività peritale), corte comune su tutti i lati, salvo altri.

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

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

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;

---

[248] Cfr. ***All.010***
[249] Cfr. ***All.011***

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [250] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[251].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[252].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[253].

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[254]

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

[250] Cfr. ***All.008***
[251] Cfr. ***All.009***
[252] Cfr. ***All.010***

[253] Cfr. ***All.012***
[254] Cfr. ***All.019***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984)[255].

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

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

[255] Cfr. ***All.019***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [256] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[257].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[258].

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[259] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare e sua corte comune ricadente sulla particella 29. Insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza, risulta confinante con la part. 25, 29, salvo altri.

---

[256] Cfr. ***All.008***
[257] Cfr. ***All.009***
[258] Cfr. ***All.010***
[259] Cfr. ***All.011***

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

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); **c)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **d)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984).

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [260] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[261].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[262].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in

[260] Cfr. ***All.008***
[261] Cfr. ***All.009***
[262] Cfr. ***All.010***

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

Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[263].

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25[264]

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE D'UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)[265].

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

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

[263] Cfr. ***All.012***
[264] Cfr. ***All.020***
[265] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [266] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[267].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[268].

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

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

L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, di fatto risulta comunicante con la particella 30. Risulta confinante con la part. 30, 199 di altra proprietà, strada di fondo laterale, salvo altri.

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

---

[266] Cfr. ***All.008***
[267] Cfr. ***All.009***
[268] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [269] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[270].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[271].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[272].

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29[273]

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE

[269] Cfr. ***All.008***
[270] Cfr. ***All.009***
[271] Cfr. ***All.010***
[272] Cfr. ***All.012***
[273] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d''UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)[274].

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

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

[274] Cfr. ***All.020***

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [275] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[276].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[277].

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[278] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

[275] Cfr. ***All.008***
[276] Cfr. ***All.009***
[277] Cfr. ***All.010***
[278] Cfr. ***All.011***

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

5407.1/1984); **b)** VARIAZIONE d''UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); **c)** DOMANDA (COMPRESE LE ENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084).

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [279] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[280].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[281].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[282].

[279] Cfr. ***All.008***
[280] Cfr. ***All.009***
[281] Cfr. ***All.010***
[282] Cfr. ***All.012***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[283]

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d''UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)[284].

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

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

[283] Cfr. ***All.021***
[284] Cfr. ***All.021***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [285] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[286].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[287].

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[288] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

---

[285] Cfr. ***All.008***
[286] Cfr. ***All.009***
[287] Cfr. ***All.010***
[288] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [289] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[290].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[291].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in

[289] Cfr. ***All.008***
[290] Cfr. ***All.009***
[291] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[292].

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria[293] e la relativa mappa catastale di primo impianto[294]. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[295] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

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

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

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

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

---

[292] Cfr. ***All.012***
[293] Cfr. ***All.022***
[294] Cfr. ***All.023***
[295] Cfr. ***All.024***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

- 29 della consistenza di mq 215,00

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[296]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103[297]

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

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108[298]

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381[299]

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

[296] Cfr. ***All.025***
[297] Cfr. ***All.026***
[298] Cfr. ***All.027***
[299] Cfr. ***All.028***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382[300]

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243[301]

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248[302]

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

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258[303]

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

[300] Cfr. ***All.029***
[301] Cfr. ***All.030***
[302] Cfr. ***All.031***
[303] Cfr. ***All.032***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264[304]

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

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266[305]

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

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

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva:

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;

[304] Cfr. ***All.033***
[305] Cfr. ***All.034***

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [306] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[307].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx

[306] Cfr. ***All.008***
[307] Cfr. ***All.009***

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

per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[308].

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

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

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

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

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

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

[308] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [309] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[310].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[311].

- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, le 'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto a Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità[312].La compravendita è effettuata dall'acquirente in regime di comunione dei beni con il coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il 29/05/1935 c.f. CTT QNA 35°69 H413I.

4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti, ribadendo ulteriormente che

---

[309] Cfr. ***All.008***
[310] Cfr. ***All.009***
[311] Cfr. ***All.010***
[312] Cfr. ***All.012***

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

BENE 1

Trattasi di un compendio immobiliare collocato in un contesto urbano di periferia in prossimità della zona Borgo Faiti, precisamente la Xxxxxxxxxx(connessione urbana che collega trasversalmente la S.S. 156 – Monte Lepini con la S.P. Migliara 45). Al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti[313] ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della Xxxxxxxxxxin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada poderale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda).

Nella parte frontale bassa – lato sinistro della corte risulta essere edificata un'u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) come altresì nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime.

Nella zona tergale del BENE 1 è presente l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'uso del secondo accesso carrabile. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare residenziale e sua corte comune (Fg. xx Map. 29).

Come anche riportato più volte in precedenza le tre u.i. nell'attuale mappa censuaria avrebbero ciascuna una corte e/o un inquadramento catastale ricadente su particelle o mappali distinti. In realtà dalle visure storiche effettuate si ha che:

---

[313] **n.d.r.**: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

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

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub. 1 e 2) risultano avere una corte di pertinenza di circa mq 215,00;
- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una corte di pertinenza di circa mq 203,00.

Pertanto risulta necessario provvedere a presentare istanza per la corretta rappresentazione mappale giustificata dalla mappa di primo impianto e dalla ricostruzione storico catastale dei singoli beni.

Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[314] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì la rappresentazione grafica in mappa censuaria delle u.i. cadute in esecuzione sarebbe non conforme con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

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

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

---

[314] Cfr. ***All.024***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[315]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

Non esistono difformità riconducibili a quanto richiesto nel quesito posto dall'ILL.MO G.E..

4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti. Si vuole altresì sottolineare nuovamente che al BENE 1 si accede direttamente da due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti[316] ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28).

A mezzo del primo passaggio carrabile (verso di percorrenza della Xxxxxxxxxxin direzione Migliara 45) si accede in una ampia zona cortilizia pertinente del piccolo compendio residenziale. Il secondo passaggio immette direttamente nella strada poderale (costeggiante il lato destro del BENE 1) che permette di raggiungere le u.i. retrostanti (magazzino deposito e terreno agricolo).

Il piccolo compendio immobiliare residenziale posto sulla zona frontale del BENE 1 è costituito da due u.i. collocate su due livelli diversi (piano rialzato la prima e piano primo la seconda).

Nella parte frontale bassa – lato sinistro della corte risulta essere edificata un'u.i. con destinazione magazzino/deposito (non legittima) come altresì nella zona tergale – lato destro al compendio sono presenti ulteriori

---

315 Cfr. ***All.025***

316 **n.d.r.**: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

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

unità immobiliari di pertinenza non residenziali ricadenti in gran parte sulla particella 30 (tettoie, piccolo deposito/pollaio) anch'esse non legittime.

Nella zona tergale del BENE 1 è presente l'u.i. destinata a deposito/magazzino agricolo, collocata su unico livello rispetto alla quota campagna. Essa è raggiungibile direttamente dall'uso del secondo accesso carrabile. L'u.i., anche se catastalmente ben identificata, insieme alla part. 30 che ne costituisce pertinenza di fatto risulta comunicante con il piccolo compendio immobiliare residenziale e sua corte comune (Fg. xx Map. 29).

Come anche riportato più volte in precedenza le tre u.i. nell'attuale mappa censuaria avrebbero ciascuna una corte e/o un inquadramento catastale ricadente su particelle o mappali distinti. In realtà dalle visure storiche effettuate si ha che:

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 29 Sub. 1 e 2) risultano avere una corte di pertinenza di circa mq 215,00;
- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg. xx map. 30) risulta avere una corte di pertinenza di circa mq 203,00.

Pertanto risulta necessario provvedere a presentare istanza per la corretta rappresentazione mappale giustificata dalla mappa di primo impianto e dalla ricostruzione storico catastale dei singoli beni.

Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[317] intestato a REGIONE LAZIO c.f. 80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì la rappresentazione grafica in mappa censuaria delle u.i. cadute in esecuzione sarebbe non conforme con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

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

[317] Cfr. ***All.024***

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

- 29 della consistenza di mq 2.000,00
- 81 della consistenza di mq 2.000,00

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[318]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

Ogni ulteriore precisazione è ricondotta allo stato descrittivo presente nei paragrafi precedenti.

4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Lo scrivente afferma che le u.i. oggetto di procedura non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi. Non esistono porzioni dei cespiti diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento, fatta eccezione di quanto descritto e rappresentato nei paragrafi precedenti.

[318] Cfr. ***All.025***

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

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale da parte dello scrivente anche per quanto riportato e descritto nei paragrafi precedenti.

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) come:

BENE 1

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

BENE 2

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

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

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

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

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

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

BENE 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29, SUB. 1[319]

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3259.1/1984)[320].

[319] Cfr. ***All.007***

[320] Cfr. ***All.007***

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [321] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[322].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[323].

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

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

154

[321] Cfr. ***All.008***
[322] Cfr. ***All.009***
[323] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984)[324].

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

[324] Cfr. ***All.018***

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [325] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[326].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[327].

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

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

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro

156

[325] Cfr. ***All.008***
[326] Cfr. ***All.009***
[327] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

tariffario; **c)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3260.1/1984).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[328]

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 – RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984)[329].

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

[328] Cfr. ***All.019***
[329] Cfr. ***All.019***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [330] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[331].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[332].

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

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

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie; **b)** VARIAZIONE del 24/11/1994 in atti dal 24/11/1994 –

158

[330] Cfr. ***All.008***
[331] Cfr. ***All.009***
[332] Cfr. ***All.010***

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

RETTIFICA DELLA CONSISTENZA PER ERRORE COMMESSO DALL'UFFICIO IN SEDE D'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 5642.3/1994); **c)** VARIAZIONE del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; **d)** VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario; COSTITUZIONE del 13/04/1984 in atti dal 21/05/1991 (n. 3261.1/1984).

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25[333]

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)[334].

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

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

[333] Cfr. ***All.020***
[334] Cfr. ***All.020***

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [335] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[336].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[337].

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

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

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29[338]

[335] Cfr. ***All.008***
[336] Cfr. ***All.009***
[337] Cfr. ***All.010***
[338] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d''UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)[339].

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

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

[339] Cfr. ***All.020***

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [340] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[341].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[342].

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

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

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30[343]

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Latina (LT)	Xxxxxxxxxx	Terreno	Corte

[340] Cfr. ***All.008***
[341] Cfr. ***All.009***
[342] Cfr. ***All.010***
[343] Cfr. ***All.021***

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

Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
xx	30	ENTE URBANO	203,00			

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE del 12/03/1984 protocollo n. LT0115618 in atti dal 25/09/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5407.1/1984); VARIAZIONE d''UFFICO in atti dal 20/02/1986 (n. 28484); DOMANDA (COMPRESE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 20/02/1986 (n. 28084)[344].

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

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

344 Cfr. ***All.021***

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

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [345] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[346].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[347].

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

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

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

BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE

Per quanto espressamente riportato in precedenza ed avente in riferimento le u.i. componenti il BENE n. 1, si vuole porre in evidenza la non corrispondenza tra la mappa censuaria[348] e la relativa mappa catastale di primo impianto[349]. Precisamente l'u.i. identificata al fg. xx map. 28[350] intestato a REGIONE LAZIO c.f.

---

[345] Cfr. ***All.008***
[346] Cfr. ***All.009***
[347] Cfr. ***All.010***
[348] Cfr. ***All.022***
[349] Cfr. ***All.023***
[350] Cfr. ***All.024***

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

80143490581, di consistenza circa 900 mq, nella mappa censuaria avrebbe una errata rappresentazione grafica che invece risulterebbe corretta nella mappa di primo impianto. Altresì le consistenze catastali delle u.i. cadute in esecuzione sarebbero non conformi con quanto rappresentato graficamente in mappa censuaria.

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

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

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

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

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

per un totale di mq 27.000,00.

Per concludere le u.i. del BENE n. 1 cadute in esecuzione mantengono la loro consistenza originale ma risulta essere necessario una correzione della restituzione grafica in mappa censuaria[351]. Tale attività verrà computata come costo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da decurtarsi dal prezzo di stima.

BENE 2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 103[352]

[351] Cfr. ***All.025***
[352] Cfr. ***All.026***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 108[353]

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 381[354]

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

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 382[355]

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1243[356]

---

[353] Cfr. ***All.027***

[354] Cfr. ***All.028***

[355] Cfr. ***All.029***

[356] Cfr. ***All.030***

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

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

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1248[357]

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

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1258[358]

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

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1264[359]

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

9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 1266[360]

---

[357] Cfr. ***All.031***

[358] Cfr. ***All.032***

[359] Cfr. ***All.033***

[360] Cfr. ***All.034***

Ing. Macera Vladimiro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'atto di nuova identificazione catastale deriva:

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione[361] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[362].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[363].

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

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

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

- per u.i. da 1 – 4, da IMPIANTO MECCANOGRAFICO;

[361] Cfr. ***All.008***
[362] Cfr. ***All.009***
[363] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

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

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli riferentisi agli immobili oggetto di esecuzione:

BENE 1

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

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[364] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[365] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[366] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

[364] Cfr. ***All.013***
[365] Cfr. ***All.009***
[366] Cfr. ***All.014 e All.009***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[367] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[368] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[369] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[370] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[371] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

171

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

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

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

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

[367] Cfr. ***All.015***
[368] Cfr. ***All.016***
[369] Cfr. ***All.017***
[370] Cfr. ***All.011***
[371] Cfr. ***All.006***

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

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

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [372] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[373].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[374].

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[375] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al

[372] Cfr. ***All.008***
[373] Cfr. ***All.009***
[374] Cfr. ***All.010***
[375] Cfr. ***All.011***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [376] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[377].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[378].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[379].

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

[376] Cfr. ***All.008***
[377] Cfr. ***All.009***
[378] Cfr. ***All.010***
[379] Cfr. ***All.012***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

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

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[380] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[381] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[382] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[383] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[384] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[385] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[386] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[387] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

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

[380] Cfr. ***All.013***

[381] Cfr. ***All.009***

[382] Cfr. ***All.014 e All.009***

[383] Cfr. ***All.015***

[384] Cfr. ***All.016***

[385] Cfr. ***All.017***

[386] Cfr. ***All.011***

[387] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [388] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[389].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[390].

[388] Cfr. ***All.008***
[389] Cfr. ***All.009***
[390] Cfr. ***All.010***

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

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

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

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[391] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

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

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

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione[392] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[393].

---

[391] Cfr. ***All.011***

[392] Cfr. ***All.008***

[393] Cfr. ***All.009***

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

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[394].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[395].

3. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30**

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[396] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[397] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[398] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[399] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[400] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

[394] Cfr. ***All.010***
[395] Cfr. ***All.012***
[396] Cfr. ***All.013***
[397] Cfr. ***All.009***
[398] Cfr. ***All.014 e All.009***
[399] Cfr. ***All.015***
[400] Cfr. ***All.016***

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

6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[401] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[402] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[403] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

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

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

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

[401] Cfr. ***All.017***
[402] Cfr. ***All.011***
[403] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [404] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[405].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**.

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[406] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esecutate, risulta:

---

[404] Cfr. ***All.008***
[405] Cfr. ***All.009***
[406] Cfr. ***All.011***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione[407] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[408].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[409].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[410].

4. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 25**

Alla data del 09/11/2021

0	TRASCRIZONE del 24/08/1992 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 17083[411] Pubblico ufficiale Il PREFETTO Repertorio 540/1 del 12/05/1992 DECRETO INGIUNTIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

[407] Cfr. ***All.008***
[408] Cfr. ***All.009***
[409] Cfr. ***All.010***
[410] Cfr. ***All.012***
[411] Cfr. ***All.009***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[412] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[413] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[414] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[415] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[416] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[417] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[418] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

[412] Cfr. ***All.013***

[413] Cfr. ***All.009***

[414] Cfr. ***All.014 e All.009***

[415] Cfr. ***All.015***

[416] Cfr. ***All.016***

[417] Cfr. ***All.017***

[418] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
    - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
    - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
    - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
    - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [419] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[420].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[421].

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;

[419] Cfr. ***All.008***
[420] Cfr. ***All.009***
[421] Cfr. ***All.010***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esecutate, risulta:

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [422] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[423].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**.
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[424].

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 29

Alla data del 09/11/2021

---

[422] Cfr. ***All.008***
[423] Cfr. ***All.009***
[424] Cfr. ***All.012***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[425] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[426] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[427] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[428] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[429] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[430] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[431] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[432] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9

[425] Cfr. ***All.013***

[426] Cfr. ***All.009***

[427] Cfr. ***All.014 e All.009***

[428] Cfr. ***All.015***

[429] Cfr. ***All.016***

[430] Cfr. ***All.017***

[431] Cfr. ***All.011***

[432] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [433] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[434].
- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**.

[433] Cfr. ***All.008***
[434] Cfr. ***All.009***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[435] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esecutate, risulta:

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione[436] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[437].

---

[435] Cfr. ***All.011***

[436] Cfr. ***All.008***

[437] Cfr. ***All.009***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[438].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[439].

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. XX, PART. 30

Alla data del 09/11/2021

1	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 19562[440] Pubblico Ufficiale COPPOLA GIIUSEPPE Repertorio 55456/26745 DEL 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in Latina (LT) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[441] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[442] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[443] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[444] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

[438] Cfr. ***All.010***
[439] Cfr. ***All.012***
[440] Cfr. ***All.013***
[441] Cfr. ***All.009***
[442] Cfr. ***All.014 e All.009***
[443] Cfr. ***All.015***
[444] Cfr. ***All.016***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

6	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[445] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE del 11/03/2016 – Registro Particolare 776 Registro Generale 5156[446] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1252/5716 del 11/03/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[447] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 22/10/2021 in visura catastale risulta intestata a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 2/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 3/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale del bene caduto in esecuzione deve necessariamente essere modificata e/o rettificata (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, il bene vede variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;

[445] Cfr. ***All.017***
[446] Cfr. ***All.011***
[447] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [448] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[449].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxx**[450].

189

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 1/3;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

È necessario segnalare che la difformità catastale riscontrata ha permesso, erroneamente, l'iscrizione[451] di ipotecale giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al xxxxxxxx particella 29 subalterni 1 e 2 e al xxxxxxxx particella 30, entrambi per la quota di proprietà pari ai 2/9 dell'intero. La cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/3 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esecutate, risulta:

---

[448] Cfr. ***All.008***
[449] Cfr. ***All.009***
[450] Cfr. ***All.010***
[451] Cfr. ***All.011***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:
  - coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9;
  - figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/9.

  La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [452] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[453].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[454].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, l'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 24/05/1973 rep. n. 57136 racc. n. 3867, registrato a Latina il 13/06/1973 al n. 3576 e trascritto a Velletri (RM) il 19/06/1973 ai nn. 8834/6967 di formalità[455].

BENE 2

Alla data del 09/11/2021

1	TRASCRIZONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 14434 Registro Generale 21554[456] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1469/9990 DEL 28/07/2010 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

[452] Cfr. ***All.008***
[453] Cfr. ***All.009***
[454] Cfr. ***All.010***
[455] Cfr. ***All.012***
[456] Cfr. ***All.009***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

2	TRASCRIZIONE del 03/06/2014 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 12865[457] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 229 del 04/03/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2091[458] Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 524/5715 DEL 02/02/2015 IPOETCA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 11391[459] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 594/2012 del 17/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
5	ISCRIZIONE del 02/07/2015 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 13304[460] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 811/5715 del 01/07/20155 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in LATINA (LT) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 19/07/2016 – Registro Particolare 10741 Registro Generale 15299[461] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3420/2016 del01/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Alla data del 31/07/2009 tutte esse in visura catastale risultano intestate a:

1	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
2	Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
3	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/9
4	Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx	XXXXXXXXXX	Proprietà per 6/9

Per quanto sopra esposto, l'intestazione catastale delle u.i. cadute in esecuzione devono necessariamente essere modificate e/o rettificate (n.d.r.: il costo della correzione di tale difformità verrà scomputato al prezzo di stima). Infatti, come giustamente e correttamente riportato anche nell'atto di pignoramento, le u.i. vedono variare la proprietà per l'esistenza dei seguenti titoli:

- il 31/07/2009 si apre a Latina la successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX. I beni in possesso del de cuius vengono devoluti in favore di:

[457] Cfr. ***All.014 e All.009***
[458] Cfr. ***All.015***
[459] Cfr. ***All.016***
[460] Cfr. ***All.017***
[461] Cfr. ***All.006***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [462] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[463].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il BENE 2 contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[464].

Pertanto ad oggi la reale intestazione (ditta) catastale vedrebbe:

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 4/6;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 1/6;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 1/6.

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà dell'u.i., caduta in esecuzione per i 2/6 dell'intero diritto di proprietà indiviso riconducibile alle parti esecutate, risulta:

- per successione legittima del signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxxc.f. XXXXXXXXXX, a favore di:

[462] Cfr. ***All.008***
[463] Cfr. ***All.009***
[464] Cfr. ***All.010***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 3/18;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlio Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18;
- figlia Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX per la quota di 2/18.

La predetta successione viene registrata a Latina il 28/07/2010, denuncia successione [465] rep. n. 1469/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 11/09/2013 Reg. Gen. n. 21554 Reg. Part. n. 14434[466].

- accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014 trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxx e Xxxxxxxx per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dell'u.i. contro Xxxxxxxxxx; altresì **rinuncia espressa all'eredità di Xxxxxxxxxx contro Xxxxxxxxxx**[467].
- Al de cuius signor Xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il 20/03/1928, le 'u.i. perviene a mezzo di atto pubblico di compravendita - Piccola Proprietà Contadina – rogato dal dottor Mario Orsini, notaio in Latina, il 31/01/1979 rep. n. 139-795 racc. n. 9288, registrato a Latina il 16/02/1979 al n. 1656 e trascritto a Latina (LT) il 02/02/1979 ai nn. 1551/1552 di formalità[468].La compravendita è effettuata dall'acquirente in regime di comunione dei beni con il coniuge Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il 29/05/1935 c.f. CTT QNA 35°69 H413I.

[465] Cfr. ***All.008***
[466] Cfr. ***All.009***
[467] Cfr. ***All.010***
[468] Cfr. ***All.012***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come riportato anche nei paragrafi precedenti[469] ecedenza Nel corso delle indagini peritali lo scrivente, come anche riportato negli atti presenti nel fascicolo procedurale, ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

Il BENE 1 ed il BENE 2 risultano nello stato di fatto liberi da locazione ed in uso alle sole parti esecutate, fatta eccezione dell'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 che risulta altresì abitata anche dalla signora Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX. Infatti per quanto riguarda le u.i. costituenti il BENE 1 (rif. Fg. xx mapp. 29 sub 1 e 2), le stesse parti in data 13/03/2019 hanno chiesto al custode giudiziario di poter continuare ad abitare le rispettive residenze in cui vivono, tenuto conto che non sono titolari di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento. Le stesse riferiscono allo scrivente che la signora Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX, contitolare nella proprietà del BENE 1 ma parte non esecutata, abita da sempre l'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 e che anch'essa non è titolare di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento.

[469] Rif. par. 4.5

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

4.19 EVIDENZI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:

A) PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:
- DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI;
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.)
B) PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:
- ISCRIZIONI IPOTECARIE;
- PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

A carico dell'aggiudicatario non resteranno vincoli quali sentenze dichiarative di fallimento, altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.), fatto eccezione di quanto richiamato in precedenza e precisamente:

1. sulle u.i. n. 1, 2, 3, 5 e 6 costituenti il BENE 1 risulta accertato l'esistenza d'iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/03/2016 al Reg. Gen. n. 5156 e Reg. Part. n. 776. Tale iscrizione risulta a favore della EQUITALIA SUD S.P.A. c.f. 11210661002 contro Xxxxxxxxxx. Per quanto meglio riportato nei paragrafi precedenti la cancellazione di tale errata iscrizione dovrà computarsi come costo della procedura;
2. l'accesso al BENE 1 avviene attraverso due ingressi carrabili costituiti da piccoli viadotti ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali non di proprietà e da attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). Non esistono agli atti alcune autorizzazioni legittimanti sia la realizzazione dei due tombinamenti che l'attraversamento delle fasce di rispetto ricadenti su altre proprietà (Ragione Lazio, rif. Fg. xx map. 28)[470];

[470] Rif. par. 4.8, lett. c).

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

3. sull'u.i. 4 del BENE 1 risulta essere costituita servitù di passaggio coattiva a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO. Essa è stata istituita con decreto ingiuntivo dell'ILL.MO PREFETTO di Latina in data 12/051992 con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di LATINA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1992 R.P. 12162 R.G. 17083. Tale servitù viene applicata su diverse parti di fondi poderali anche non appartenenti alla parte esecutata probabilmente al fine di garantire accessi a fondi di proprietà demaniale non aventi uscita sulla pubblica via[471].
4. l'u.i. identificata al N.C.E.U. al Fg. xx map. 29 sub 1 risulta altresì abitata anche dalla signora Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX, contitolare nella proprietà del BENE 1 (ed anche del BENE 2) ma parte non esecutata, non titolare di diritti di proprietà o di abitazioni di nessun altro tipo oltre a quelle oggetto di pignoramento.

Saranno cancellate al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura tutti gli oneri e vincoli richiamati nei paragrafi precedenti (iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli). Non esistono sequestri in essere sugli immobili da staggirsi.

4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Gli immobili da staggirsi non hanno alcun onere di affrancazione e/o riscatto per l'esistenza di diritti demaniali e/o di superficie e/o di servitù pubbliche e/o di usi civici, fatta eccezione di quanto già richiamato nel par. 4.8 lett. c). e di quanto di seguito descritto:

1. sull'u.i. 4 del BENE 1 risulta essere costituita servitù di passaggio coattiva a favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO. Essa è stata istituita con decreto ingiuntivo dell'ILL.MO PREFETTO di Latina in data 12/051992 con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di LATINA – Territorio – Servizio

[471] Rif. Dispositivo dell'art. 1051 C.C.

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1992 R.P. 12162 R.G. 17083. Tale servitù viene applicata su diverse parti di fondi poderali anche non appartenenti alla parte esecutata probabilmente al fine di garantire accessi a fondi di proprietà demaniale non aventi uscita sulla pubblica via[472].

4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Lo stato dei beni caduti in esecuzione, meglio rappresentato in precedenza, fa emergere la non esistenza di alcun condominio. Si può asserire che esiste una condivisione di spese fisse di gestione o manutenzione riferentesi per una quota posta a carico delle parti debitrici pari al 2/3 dell'intera proprietà.

Agli atti non esistono rendicontazioni economiche che possano documentare tale quantificazione.

Non esistono altresì spese straordinarie in essere come anche cause in corso.

4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come riportato in precedenza le unità immobiliari oggetto di procedura ricadono nella zona di PRG del Comune di Latina:

BENE **1.**

Zona di PRG del Comune di Latina identificata come "**Zona H- Rurale**". L'uso del suolo viene individuato in parte come "insediamento residenziale" e restante in "seminativo". Le u.i. da staggire hanno la seguenti destinazioni:

- u.i. 1 e 2 residenziale, con annessa corte di pertinenza individuata con u.i. 5;
- u.i. 3 deposito agricolo con annessa corte di pertinenza individuata con u.i. 6;

[472] Rif. Dispositivo dell'art. 1051 C.C.

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- u.i. 4 terreno agricolo.

BENE **2.**

Zona di PRG del Comune di Latina identificata come:

- u.i. 3, 4, 5 ,6 "**Zona Industriale**";
- u.i.1, 2, 8, 9 parte in "**Zona Industriale**", parte in "**Rispetto Zona Industriale**", parte in zona di "**Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità**".

4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come già richiamato nei paragrafi precedenti (cfr. par. 4.8), gli immobili da staggirsi sono stati così realizzati:

BENE **1**

- le u.i. n. 1 e 2 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 29 Sub 1 e 2) vengono realizzate inizialmente a mezzo di licenza di costruzione n. 29764 del 08/04/1975 [473] rilasciata dal Comune di Latina a favore del signor Xxxxxxxxxx. In tale titolo viene concesso la realizzazione di un piccolo compendio immobiliare sviluppantesi su due livelli fuori terra, di cui il piano terra a destinazione deposito attrezzi agricoli ed il primo piano ad uso abitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor Xxxxxxxxxx istanza di condono edilizio n. 13793, prot.llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C[474]. Con questo titolo si concede la legittimazione di aumenti di volumetria globale rispetto all'autorizzazione del 1975 e il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito attrezzi agricoli a residenziale. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità e/o abitabilità.

[473] Cfr. ***All.039***
[474] Cfr. ***All.040***

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che le u.i. presentano difformità non sostanziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (anno 2003)[475]. Trattasi di leggere variazioni divisorie interne e dell'apertura di un vano porta che mette in comunicazione diretta l'unità residenziale del piano terra con il vano scala di accesso al piano superiore (difformità che riguardano elementi strutturali). Lo scrivente sostiene che quanto accertato **è sanabile** con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016), *C.I.L.A. in sanatoria*, in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera già realizzate. Per quanto sopra espresso, ***si può affermare che il trasferimento delle u.i. cadute in esecuzione può avvenire perché alle difformità riscontrate è proposta la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria)***. L'importo previsto per l'eliminazione delle difformità riscontrate (rif. capoversi precedenti) è circa **€ 5.200,00** (euro cinquemiladuecento//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per entrambi le unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nelle quali si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano perfettamente funzionanti. Tali attestazioni (due, una per ciascuna u.i.) comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa **€ 6.500,00** (euro seimilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

- l'u.i. n. 3 (rif. N.C.E.U. Fg xx map 30) viene realizzata senza alcun titolo abilitativo. In data 31/12/1986 viene presentata dallo stesso signor Xxxxxxxxxx istanza di condono edilizio n. 13793, prot.llo n. 002431 del 20/01/1987 a seguito della quale viene rilasciata in data 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria

199

475 475 Cfr. ***All.046 – All.047***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

n. 401/C[476]. Con quest'ultimo titolo viene concessa la legittimazione dell'intera unità immobiliare. Non sono presenti ulteriori titoli autorizzativi come altresì non risulta in atti presente alcuna richiesta e/o certificazione di agibilità. Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'u.i. non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Va segnalato e comunque computato come costo lo smaltimento della copertura esistente. Infatti trattasi di lastre di copertura in fibro cemento con amianto (Eternit) il cui uso è già vietato dal 1992. La legge non obbliga la rimozione se il materiale è compatto, ma la sola possibilità di ravvedere uno stato di consistenza friabile impone l'obbligo di comunicazione all'ASL di competenza per procedere alla sua bonifica. La procedura di smaltimento viene svolta da ditte specializzate che devono eseguire un iter indicato dalla norma cogente. Precisamente:

- effettuare sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi;
- compilare il Piano Gestione Rifiuti Amianto per l'ottenimento delle autorizzazioni dagli organi di vigilanza (ASL). Tale procedura deve essere attivata almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori di bonifica;
- procedere alle operazioni di incapsulamento delle lastre con prodotti catalizzatori e ricoprenti;
- rimozione delle lastre con calo in basso e imballaggio del prodotto rimosso e bonificato;
- bonifica delle superfici e della sottostruttura di appoggio delle lastre;
- smaltimento del prodotto in discarica autorizzata.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che lo stato di conservazione della copertura imponga la sua rimozione. Tale costo viene decurtato dal prezzo di stima e corrisponde a circa **€ 8.880,00** oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 240,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro per la manutenzione, comprese le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di **€ 2.500,00**, oltre onere

[476] Cfr. ***All.040***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

ed imposte per legge. Si vuole altresì esporre la presenza della presente difformità non sostanziale accertata e consistente nella collocazione delle porte di accesso carrabili[477]. Infatti una di esse non è realizzata sul lato minore (come da legittimazione in sanatoria) ma su lato maggiore tergale. La difformità **è sanabile** con l'applicazione dell'art. 375 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., *S.C.I.A. in sanatoria*. L'importo previsto per l'eliminazione della difformità è circa **€ 3.750,00** (euro termilasettecentocinquanta//00) oltre oneri e imposte previste per legge. L'importo si compone di versamento di oblazione, diritti di segreteria per esame istruttoria, compenso professionale a tecnico abilitato per la redazione della parte progettuale e istruttoria, nuovo accatastamento delle u.i. con redazione di due nuovi dogfa, richiesta di agibilità o presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. A tale importo va aggiunto per l'unità (attestazione necessaria ai fini della presentazione della richiesta di agibilità) la redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti che tutt'oggi non hanno una dichiarazione di conformità ma risultano funzionanti. Tale attestazione comporta un costo complessivo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa **€ 2.500,00** (euro duemilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

Oltre a quanto in precedenza descritto, lo scrivente evidenzia l'esistenza sul BENE 1 (mappali 29 e 30[478]) di due u.i. realizzate senza alcun titolo edilizio e per le quali non ricorre alcuna possibilità di legittimazione postuma, né a mezzo dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 40 ultimo comma della legge 47/85 (la non applicabilità trova giustificazione nel fatto che ***le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03***); né per applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016); né per applicazione dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Va evidenziato che le u.i. abusive accertate sono realizzate anche su terreno ricadente in zona agricola e che pertanto ogni legittimazione deve essere ricondotta all'applicazione dei dettami

[477] Cfr. ***All.048***

[478] N.d.r.: si rinnova l'esistenza della non corrispondenza tra l'attuale mappa censuaria e la mappa catastale di primo impianto. Deve operarsi correzione grafica in mappa censuaria che comunque non altera la consistenza dei mappali 29, 30, 25. **Rif. par. 1 "*BENE 1 – Precisazione catastale*".**

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

e delle norme della L.R. n. 38 del 1999 e s.m.i.. Inoltre l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. prevede che per gli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, o in difformità da esso, sia possibile (se ne esistono i presupposti) ottenere il titolo edilizio in sanatoria. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "*doppia conformità*" sia urbanistica che strutturale[479]: *il rilascio del titolo in sanatoria può avvenire solo se le opere in oggetto risultino conformi alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle stesse e sia al momento della presentazione della domanda*. Pertanto è necessario anche il rispetto delle norme tecniche di costruzioni riguardanti le parti strutturali nei due momenti temporali. Nel caso specifico le strutture delle opere realizzate abusivamente ed oggetto di potenziale accertamento di conformità strutturale dovrebbero essere rispondenti oggi alle N.T.C. 2018 vigenti nonché del nuovo Regolamento Regionale (Lazio). Per l'ottenimento di tale titolo in sanatoria, **se possibile**, è previsto che gli organi di controllo e vigilanza competenti (Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative – Genio Civile Lazio Sud – Servizio Genio Civile di Latina) provvedano alla segnalazione di notizia di reato presso la Procura della Repubblica competente territorialmente, con conseguente avvio di procedimento giudiziario. Il tutto risulterebbe complicato ed antieconomico per la procedura concorsuale e la vendita finale, con notevole pregiudizio della procedura esecutiva.

202

Per quanto sopra rappresentato l'esperto ritiene corretto riportare che alla presenza di tali volumetrie illegittime è proposta la demolizione con la messa in pristino dello stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario. Nel dettaglio per la quantificazione:

a) zona di angolo destro del BENE 1, confinate con la Xxxxxxxxxxe la strada poderale; u.i. destinata a magazzino/deposito della consistenza in superficie di circa 6,20 m * 7,50 m ed altezza media di circa m 2,20. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura in lastre di cemento - amianto (eternit). Per quanto anche indicato in precedenza, la rimozione della copertura prevede operazioni specialistiche non imputabili ad ordinarietà della demolizione. Tale costo viene decurtato dal

[479] Sentenza Corte Costituzionale n. 101 del 22/05/2019

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

prezzo di stima e corrisponde a circa **€ 1.850,00** (euro milleottocentocinquanta//00) oltre oneri ed imposte per legge, stimato sulla base di una copertura di ampiezza circa mq 50,00 e di un costo unitario di circa € 37,00/mq. A tale spesa si aggiunge il costo del piano di lavoro, comprese le analisi chimico-fisiche per la caratterizzazione del materiale, per in importo di **€ 2.500,00** (euro duemilacinquecento//00), oltre onere ed imposte per legge. Diversamente la rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dei setti murari esistenti vengono effettuati da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 110,00 per un costo unitario di € 28,00/mc[480]. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa € **3.080,00** (euro tremilazerottanta//00);

b) zona tergale, lato destro del compendio residenziale; u.i. destinata a magazzino/deposito, pollaio e parte in tettoia per una consistenza in superficie di circa 4,00 m * 3,35 m ed altezza media di circa m 2,70. La tipologia strutturale realizzata è del tipo in muratura portante con copertura a tetto a falde. La rimozione con demolizione e smaltimento a discarica dell'intero corpo edilizio viene effettuata da ditta autorizzata con ausilio anche di mezzi meccanici. Il costo di tale opera viene computato considerando una consistenza volumetrica vuoto per pieno di circa mc 40,00 per un costo unitario di € 28,00/mc. In tale valore vengono anche computate le spese tecniche istruttorie e le spese di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Costo di eliminazione della difformità pari a circa **€ 1.120,00** (euro millecentoventi//00).

c) Va inoltre riferito che dovrà essere scomputato dal prezzo di stima del BENE 1 la regolarizzazione dei due passi carrabili insistenti sulla Xxxxxxxxxx(e/o la legittimazione di uno di essi) e per i quali non

[480] Il costo della demolizione è stato definitivo sui valori indicativi del prezziario Regionale Lazio 2020 n. 150 del 10/12/2020, voce A 3.01.1, e sulla scorta ulteriore che le opere oggetto di demolizione sono realizzate anche con strutture in legno e carpenteria metallica. In quest'ultimo caso non trattasi di vera demolizione ma di smontaggio degli elementi strutturali con ausilio di manodopera e attrezzature minori.

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

esiste in atti alcun titolo legittimante. Precisamente dovranno essere richieste le autorizzazioni amministrative delle opere di realizzazione dei piccoli viadotti[481] ottenuti con il tombinamento di canali idraulici di guardia e scolo laterali, nonché il permesso al passaggio con acquisizione di diritto reale (servitù di passaggio e/o acquisto del diritto di proprietà) per l'attraversamento di altra proprietà intestata a Ragione Lazio (rif. Fg. xx map. 28). In entrambi i casi il passaggio della fascia di rispetto in proprietà alla Regione Lazio deve avvenire per l'intera sua estensione di collegamento dei due accessi (all'u.i. residenziali e alle u.i. tergali). Trattasi di iter amministrativi che richiedono pareri anche di enti sovraordinati (pareri idraulici, di viabilità, etc….) oltre che costi di progettualità, relazioni tecniche e asseverazione e assistenza istruttoria da parte di tecnico incaricato. La stima presumibile di tale costo in deduzione al valore di stima (calcolata anche una fascia di attraversamento di massimo 10,00 m di occupazione per una profondità corrispondente a quella particellare – Fg. xx map. 28) può essere computata in circa **€ 14.500,00** (euro quattordicimilacinquecento//00) oltre oneri e diritti previsti per legge.:

A tali costi è da aggiungere anche l'onere necessario al conseguimento della corretta restituzione grafica in mappa censuaria e della giusta intestazione catastale dei beni (vedasi quanto richiamato nei paragrafi precedenti). Tale importo è stimato in circa **€ 500,00** oltre oneri per legge.

BENE 2

È da porsi a decurtazione del prezzo di stima (e quindi a carico dell'aggiudicatario) il costo dell'istruttoria per la corretta intestazione catastale delle u.i. costituenti il bene (come richiamato nei paragrafi precedenti) quantificabile in circa **€ 200,00** oltre oneri per legge.

4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**

[481] **n.d.r.**: Lo scrivente vuole evidenziare che nella presa visione del fascicolo del compendio immobiliare presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Latina **non ha rilevato la presenza di alcun titolo urbanistico legittimante la realizzazione dei predetti manufatti. Altresì non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di servitù di passaggio e/o di titolo equipollente legittimante l'attraversamento di altra proprietà (rif. Fg. xx mapp. 28 intestato a Regione Lazio).**

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrici nel seguente modo:

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come richiamato nei paragrafi precedenti sui beni insiste una contitolarità dei beni caduti in esecuzione. Precisamente le quote del diritto di proprietà sono riconducibili alle parti esecutate

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

ed alla parte non esecutata

Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTEGIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT);

La stima di un cespite trova sua fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due criteri:

- ***tecnico*** che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138. In esso, nel caso di una unità immobiliare quale abitazione e/o deposito e/o immobile simile, viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- ***Economico*** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del cespite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di stima *sintetico comparativo* e un metodo *analitico*. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

  Il metodo sintetico comparativo agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del Comune di Latina (LT) e zone prossime alla localizzazione dei beni a staggirsi. La comparazione di valore economico con beni immobiliari trova grande conforto sull'esistenza nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima di realtà ed immobili che, se non uguali, possiamo affermare pressoché simili. Pertanto si è dato seguito all'assunzione di informazioni in loco presso agenzie immobiliari locali e professionisti del settore così come si è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio nonché di tratti accessibili sul sito astegiudiziarie.it (procedura fallimentari presso Tribunale Ordinario di Latina – Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Immobiliari). Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione e non per ultimo lo stato di legittimazione urbanistica che certamente induce lo scrivente a fare opportune valutazioni dei cespiti. Sono state prese in considerazione anche le condizioni attuali di mercato.

  Il metodo analitico prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Esistono informazioni che ci portano a questo risultato, visto la presenza di prezzi di locazione di strutture simili. Esse offrono un parametro di riferimento *indicativo ma non esclusivo* in quanto sono da attualizzarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta.

Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o simili e/o comparabili direttamente ed esistenti in realtà adiacenti. Tali dati, attraverso la comparazione diretta, più degli altri, danno la misura del prezzo minimo reale che comunque ha reso possibile in concreto la loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

circostanze di mercato anche diverse. Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento fornito da quest'ultima realtà e settore di stima.

Stima del BENE 1 – LOTTO 1

L'Osservazione del Mercato Immobiliare[482], operando un'indagine di mercato su macro zona[483] e con aggiornamenti al 1° semestre 2021, fissa come parametri di riferimento:

1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1450	L	3,9	5,8	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	360	540	L	1,3	2	N
Capannoni tipici	Normale	275	550	L	1,2	2,3	N

Valori Agricoli Medi della Provincia di Latina – Annualità 2006[484] - Regione Agraria n° 6

Coltura **SEMINATIVO** Valore Agricolo (Euro/Ha) **€ 14.710,00**

Indagini di mercato dirette, attuali e più restrittive (riduzione della zona oggetto di valutazione in prossimità dei borghi), portano invece ad avere un intervallo di riferimento (tolto valori che lo scrivente ritiene incongruenti):

2. ***destinazione residenziale – Abitazioni civili*** € 1.100,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;

[482] Cfr. ***All.049, All.050, All.051***

[483] Fascia/Zona: Zona Rurale restante territorio

[484] Valori non aggiornati che risultano ancora in corso di aggiornamento

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

3. ***destinazione residenziale – Abitazioni civili*** € 1.450,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;

Restano confermati i riferimenti per i valori di stima dei depositi e terreni agricoli.

È da considerare che il contesto urbano in cui si colloca il BENE 1 costituente il LOTTO 1 non risulta essere propriamente urbano e che per tali ipotesi lo scrivente è più favorevole a considerare, sulla base anche di riferimenti oggettivi, valore medi di stima generati dalla media ponderale dei riferimenti riportati e precisamente:

Valore medio ponderale residenze per civile abitazione in stato di conservazione normale
(min. € 970,00/mq + € 1.450,00/mq) /2 = **€ 1.210,00/mq**

Valore medio ponderale deposito/magazzino in stato di conservazione normale
(min. € 275,00/mq + € 550,00/mq) /2 = **€ 412, 50/mq**

Valore terreno agricolo – seminativo
(min. € 1,20/mq + € 2,00/mq) /2 = **€ 1,60/mq**

Pertanto:

Valore venale medio abitazioni civili € 1.210,00/mq per unità in normale stato di conservazione;

Valore venale medio deposito/magazzino € 410,00/mq per unità in normale stato di conservazione;

Valore terreno agricolo – seminativo € 1,60/mq.

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima è stato individuato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;
2. lo stato di conservazione degli immobili, sia interna (propria dell'unità abitativa considerata con riconduzione allo stato di potenziale legittimità e grado di finitura ordinario), che esterna dell'intero compendio immobiliare ospitante;

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

3. la complementarietà nello stato d'uso dell'immobile;

Sulla base di quanto asserito si riporta quanto di seguito:

U.I. 1 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 29 SUB 1

PROPRIETA' : Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxxxx 1/3
REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di unità abitativa in normale stato di conservazione
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Xxxxxxxxxx– Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità residenziale inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita "Zona H – zona rurale".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

a) con scarso traffico veicolare;
b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto modesto; si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 1.210,00/mq** (euro milleduecentodieci//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima – rif. costi richiamati nel par. 4.8).

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	192,00	Mq. Comm.li	189,90
	Sup. scoperta Mq.	207,50	Mq. Comm.li	27,17
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
APPARTAMENTO	PIANO : terra			0,90
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)			1,00
	AFFACCIO : su più di due lati			1,00
	ESPOSIZIONE : discretamente assolata			1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media			1,00
	VISTA : prevalentemente libera			1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione			1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo			1,00

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

	STATO CONSERVATIVO : medio			1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi			1,00
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere			1,00
Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)* Valore medio unitario di zona :		€.	1.210,00
	b) Superficie comm.le complessiva :		Mq.	217,07
	c) Prodotto dei coefficienti :			0,90
a) x b) x c)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**236.389,23**

211

U.I. 2 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 29 SUB 2

PROPRIETA' : Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxxxx 1/3
REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di unità abitativa in normale stato di conservazione
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Xxxxxxxxxx– Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità residenziale inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita "Zona H – zona rurale".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

a) con scarso traffico veicolare;
b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto modesto; si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 1.210,00/mq** (euro milleduecentodieci//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima – rif. costi richiamati nel par. 4.8).

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	164,00	Mq. Comm.li	163,30
	Sup. scoperta Mq.	255,00	Mq. Comm.li	41,72
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
APPARTAMENTO	PIANO : primo			0,95
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)			1,00
	AFFACCIO : su più di due lati			1,00

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

	ESPOSIZIONE : discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	1.210,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	205,02
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,95
a) x b) x c)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**235.670,49**

212

U.I. 3 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 30

PROPRIETA' : Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxxxx 1/3
REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di unità immobiliare in scarso stato di conservazione
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Xxxxxxxxxx– Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità immobiliare inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita "Zona H – zona rurale".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

a) con scarso traffico veicolare;
b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Trattasi di immobile la cui commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione che in questo contesto risulta alquanto scarse; si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 410,00/mq** (euro quattrocentodieci//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima – rif. costi richiamati nel par. 4.8).

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	410,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	204,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**83.640,00**

U.I. 4 - STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 25

PROPRIETA' : Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxxxx 1/3
REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di terreno agricolo
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

213

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Xxxxxxxxxx– Zona B.go Faiti, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: rurale. Trattasi di unità immobiliare inserita in un contesto urbano scarsamente urbanizzato, costituito da piccoli e pochi complessi immobiliari isolati. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita "Zona H – zona rurale".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

a) con scarso traffico veicolare;
b) scarsa commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità modesto.

Si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 1,60/mq** (euro uno//60 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli**.

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	1,60
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	26.582,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**42.531,20**

BENE 1 – LOTTO 1 RIASSUNTO STIMA

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che il più probabile valore di stima del bene immobiliare corrisponde

Stima U.I. 1 + Stima U.I. 2 + Stima U.I. 3 + Stima U.I. 4 = € 236.389,29 + € 235.670,49 + 83.640,00 +42.531,20 = € **598.230,98**. Con arrotondamento corrisponde all'importo di € **598.250,00.**

Ai prezzi di stima concorrono le formalità riscontrate e quantificate nel par. 4.8. Precisamente:

- costo par. 4.8 _____ € 5.200,00
- costo par. 4.8 _____ € 6.500,00
- costo par. 4.8 _____ € 8.880,00
- costo par. 4.8 _____ € 2.500,00
- costo par. 4.8 _____ € 3.750,00
- costo par. 4.8 _____ € 2.500,00
- costo par. 4.8 _____ € 1.850,00
- costo par. 4.8 _____ € 2.500,00
- costo par. 4.8 _____ € 3.080,00
- costo par. 4.8 _____ € 1.120,00
- costo par. 4.8 _____ € 14.500,00

TOTALE (A)_____ **€ 52.380,00**

A tali costi è da aggiungere anche la spesa per la corretta restituzione grafica in mappa censuaria (come richiamato nei paragrafi precedenti) pari a circa **€ 500,00** oltre oneri per legge.

Pertanto il prezzo stimato per il **Lotto 1** (lotto dato dal **BENE 1**) è pari a

Valore di Stima Lotto 1 = € 598.250,00 - € 52.880,00 = € 545.370,00

Stima del bene 2 – lotto 2

L'Osservazione del Mercato Immobiliare non da riferimenti si valori immobiliari di terreni inseriti in contesto di sviluppo industriale. Operando un'indagine di mercato su macro zona ed avendo come riferimenti

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

di comparazione vendite dirette risalenti ad annualità del 2008[485], nonché alienazioni di terreni aventi stesse caratteristiche edificatorie poste sull'Asse Attrezzato – Consorzio ASI Roma – Latina – zona Sermoneta/ Latina, lo scrivente ha potuto definire un intervallo di riferimento:

1. ***terreno con destinazione industriale – zona Latina Scalo, xxxxxxxx*** € 22,10/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita);
2. ***terreno con destinazione industriale – zona Asse Attrezzato Consorzio ASI Roma Latina – zona Sermoneta/Latina,*** € 15,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita);

È da considerare che il contesto urbano in cui si colloca il BENE 2 costituente il LOTTO 2 risulta essere a ridosso di centro urbano, di strada ferroviaria, del Centro Logistico Integrato S.p.A. e pertanto di buona appetibilità commerciale. Per tale ipotesi lo scrivente è più favorevole a considerare, sulla base anche di riferimenti oggettivi come valore di stima:

Valore terreno – industriale
€ 20,00/mq = **€ 20,00/mq**

Pertanto:

Valore terreno – industriale € 20,00/mq.

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima è stato individuato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;

Sulla base di quanto asserito si riporta quanto di seguito:

[485] ***All.053, All.054***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

UU.II. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 STIMA IMMOBILI N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA (LT) F. XX MAP. 103, 108, 381, 382, 1243, 1248, 1258, 1264, 1266

PROPRIETA' : Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxx 1/3, Xxxxxxxxxx 1/3
REGOLARITA' EDILIZIA : Trattasi di terreno agricolo
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sussistenza di ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come Xxxxxxxx – Zona Latina Scalo, Comune Latina (LT). In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: industriale. Trattasi di unità immobiliari inserite in un contesto urbano urbanizzato, costituito da zona industriale esistente ed anche in potenziale espansione. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Latina definita "Zona Industriale".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

a) con discreto traffico veicolare;
b) buona commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità buono.

Si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 20,00/mq** (euro venti//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente e privo di vincoli, eccezioni pregiudizievoli**.

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 103				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.380,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**27.600,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 2 Fg. xx Map. 108				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	68,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**1.360,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 3 Fg. xx Map. 381				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	31.900,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**638.000,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 4 Fg. xx Map. 382				
	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Elementi per l' elaborazione del calcolo	*b)*	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	515,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**10.300,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 5 Fg. xx Map. 1243				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	6.651,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**133.020,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 6 Fg. xx Map. 1248				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.906,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**38.120,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 7 Fg. xx Map. 1258				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	16,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**320,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 8 Fg. xx Map. 1264				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	327,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**6.540,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 9 Fg. xx Map. 1266				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	364,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**7.280,00**

BENE 2 – LOTTO 2 RIASSUNTO STIMA

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che il più probabile valore di stima del bene immobiliare corrisponde

Stima U.I. 1 + Stima U.I. 2 + Stima U.I. 3 + Stima U.I. 4 + Stima U.I. 5 + Stima U.I. 6 + Stima U.I. 7 + Stima U.I. 8 + Stima U.I. 9 = € 27.600,00 + € 1.360,00 + € 638.000,00 + € 10.300,00 + € 133.020,00 + € 38.120,00 + € 320,00 + € 6.540,00 + € 7.280,00 = € **862.540,00**. Con arrotondamento corrisponde all'importo di € **863.540,00**

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

A tale stima è da sottrarsi il costo dell'istruttoria necessario alla definizione della corretta intestazione catastale delle u.i. costituenti il bene (come richiamato nei paragrafi precedenti) quantificabile in circa **€ 200,00** oltre oneri per legge.

Pertanto il prezzo stimato per il **Lotto 2** (lotto dato dal **BENE 2**) è pari a

Valore di Stima Lotto 2 = € 863.540,00 - € 200,00 = € 863.340,00

RIEPILOGO DI STIMA

Valore di Stima Lotto 1 = € 545.370,00

Valore di Stima Lotto 2 = € 863.340,00

RIEPILOGO VALORE DI VENDITA

	IMMOBILE	COMPOSIZIONE	QUOTE A STAGGIRSI	Stima	Valore di Vendita con arrotondamento
1.	LOTTO 1	BENE 1	2/3 del pieno diritto di proprietà	€ 363.580,33	€ 363.600,00
2.	LOTTO 2	BENE 2	2/6 del pieno diritto di proprietà	€ 287.780,00	€ 288.000,00

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT);

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 2/3 del **BENE 1**
- per la quota di 2/6 del **BENE 2**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitrici nel seguente modo:

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx (LT) il xxxxxxxxc.f. XXXXXXXX

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **BENE 1**
- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **BENE 2**

Come indicato anche in precedenza per quanto riguarda il **BENE 2**, nell'atto di pignoramento vien indicato come indirizzo Xxxxxxxxquando oggi essa coincide con la strada provinciale xxxxxxxx.

Altresì i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

RIEPILOGO VALORE DI VENDITA

	IMMOBILE	COMPOSIZIONE	QUOTE A STAGGIRSI	Stima	Valore di Vendita con arrotondamento
3.	LOTTO 1	BENE 1	2/3 del pieno diritto di proprietà	€ 363.580,33	€ 363.600,00
4.	LOTTO 2	BENE 2	2/6 del pieno diritto di proprietà	€ 287.780,00	€ 288.000,00

La possibile divisione dei beni nel corretto valore delle quote pignorate vede:

- BENE 1 - la non possibile divisibilità poiché le u.i. ricadono in zona agricola e pertanto ogni legittimazione deve essere ricondotta all'applicazione dei dettami e delle norme della L.R. n. 38 del 1999 e s.m.i.. In subordine si evidenzia altresì la non comoda divisibilità in funzione delle quote in proprietà poiché esistono ragioni tecniche, di conformità e legittimazione urbanistica[486] che fanno emergere una divisione non equa con perdita di valore e pertanto a danno della procedura;

[486] **n.d.r.**: Art. 46 comma primo del DPR n. 380/2001 – "*Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.*"

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

- BENE 2 - la possibile divisibilità poiché i beni ricadono nel PRG del Comune di Latina in zona a destinazione non agricola. La divisione potrebbe avvenire sino alla concorrenza delle quote oggetto di pignoramento (2/6 della piena proprietà).

  Ipotesi: valore stimato dallo scrivente delle quote oggetto di pignoramento € 288.000,00 per un prezzo di alienazione unitario di € 20,00/mq. Ciò indurrebbe a poter definire una consistenza di superficie, in riferimento alle quote pignorate ed indivise, di circa mq 14.400,00.

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 103				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.380,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**27.600,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 108				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	68,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**1.360,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1243				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	6.651,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**133.020,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1248				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	1.906,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**38.120,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1258				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	16,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**320,00**

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1264				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	327,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**6.540,00**
Calcolo del valore di mercato U.I. 1 Fg. xx Map. 1266				
Elementi per l' elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	20,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	364,00
a) x b)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**	**=**	**€.**	**7.280,00**

Consistenza dei terreni sopra identificati mq 10.712,00 per un valore totale di € 214.240,00

A tale consistenza andrebbe aggiunto frazionamento delle particelle 381 e 382 con generazione di ulteriore porzione di terreno avente una dimensione lineare fissa pari alla larghezza della linea di confine tra la particella 1243 e le particelle 381 e 382 (circa ml 135,00), ed una profondità pari al raggiungimento della consistenza di superficie pari a mq 3.688,00 mq (circa ml 27.32)[487].

5 CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da 231 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 58 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto C.T.U., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 09/02/2022

L'esperto stimatore

dott. ing. Vladimiro Macera

[487] Cfr. ***All.052***

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

6 ALLEGATI

1. All.001_COMUNICAZIONE 320_2016_EI ESPERT
2. All.002_VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 17.11.2021
3. All.003_Richiesta certificato di destinazione urbanistica - (c_e472-24405)
4. All.004_Prot.N.0195670-2021
5. All.005_Richiesta documentazione 12.11.2021
6. All.006_Trascrizione RP 10741 RG 15299 del 19.07.2016
7. All.007_vis. cat. Fgxx map. 29 sub 1
8. All.008_AGEDP-LT_109837_2021_2260
9. All.009_Trascrizione RP 14434 RG 21554 del 11.09.2013
10. All.010_Verbale rinuncia Tribunale di Latina
11. All.011_Iscrizione RP 776 RG 5156 del 11.03.2016
12. All.012_atto notarile del 1973
13. All.013_Iscrizione RP 4127 RG 19562 del 16.07.2009
14. All.014_Trascrizione RP 10046 RG 12865 del 03.06.2014
15. All.015_Iscrizione RP 264 RG 2091 del 03.02.2015
16. All.016_Iscrizione RP 1635 RG 11391 del 05.06.2015
17. All.017_Iscrizione RP 1936 RG 13304 del 02.07.2015
18. All.018_vis. cat. Fgxx map. 29 sub 2
19. All.019_vis. cat. Fgxx map. 30
20. All.020_vis. cat. Fgxx map. 25
21. All.020_vis. cat. Fgxx map. 29
22. All.021_vis. cat. Fgxx map. 30
23. All.022_mappa censuaria Fg xx
24. All.023_LATINA_Fg_0xx_primo impianto
25. All.024_vis. cat. Fgxx map. 28
26. All.025_ Giusta rappresentazione mappale allegata al progetto di sanatoria
27. All.026_vis. cat. Fgxx map. 103
28. All.027_vis. cat. Fgxx map. 108
29. All.028_vis. cat. Fgxx map. 381
30. All.029_vis. cat. Fgxx map. 382
31. All.030_vis. cat. Fg xx map. 1243
32. All.031_vis. cat. Fg xx map. 1248
33. All.032_vis. cat. Fg xx map. 1258
34. All.033_vis. cat. Fg xx map. 1264
35. All.034_vis. cat. Fg xx map. 1266
36. All.035_Atto notarile del 1979
37. All.036_xx foglio intero con beni
38. All.037_Certificato Xxxxxxxx
39. All.038_Certificato Xxxxxxxx con sentenza di sepazione
40. All.039_Concessione edilizia del 1975 con progetto
41. All.040_Concessione a sanatoria del 2003 con progetto allegato
42. All.041_Estratto PRG_TAV_14_1
43. All.042_PAI 1_2000 fg. xx

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f110f8a43a9ae93ebae9316b884e3

44. All.043_PTPR 1_2000 TAV A
45. All.044_PTPR 1_2000 TAV B
46. All.045_CDU
47. All.046_Catastale e rilievo fg xx sub. 1
48. All.047_Catastale e rilievo fg xx sub. 2
49. All.048_Catastale e indicazione difformità Fg xx map. 30
50. All.049_OMI residenze
51. All.050_OMI deposito
52. All.051_LT_2006_Valori agricoli medi 2006
53. All.052_Trascrizione RP 12162 RG 117083 del 24.08.1992
54. All.053_Atto di vendita rif 1
55. All.054_Atto di vendita rif 2
56. All.055_APE_01.2022
57. All.056_APE_02.2022
58. All.057_Documentazione fotografica

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina

Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Firmato Da: MACERA VLADIMIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f1110f8a43a9ae93ebae9316b884e3