

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2017 + N. 50/2024 RGE -:- PROSSIMA UDIENZA 18.06.2025 -

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI**

Creditore procedente :

SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Finanziaria Romana - c. f. 01151241005

Debitori Esecutati :

LA ROCCA Rosina - c. f. LRC RSN 54E57 F616W ----- ANTONELLI Michele - c. f. NTN MHL 47T08 F616C

Custode Giudiziario :

Dott. Tommaso ABBALLE



---

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

---

Geom. Iginò BRUSCHI - via Persicara 17 / A - 04100 LATINA

☎ 339. 2041090 ---●--- E-mail : [igino.bruschi@gmail.com](mailto:igino.bruschi@gmail.com) ---●--- Pec : [igino.bruschi@geopec.it](mailto:igino.bruschi@geopec.it)

[ Iscritto al n. 32 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Latina ]



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Lotto 1</b> .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19



Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2017 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.395,00</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.595,00</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato - terra.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo...	32



---

**INCARICO - SOPRALLUOGO**

---

All'udienza del 25.09.2024 il G.E., considerato che nel fascicolo R.G.E. 50/2024 è stato pignorato la quota di ANTONELLI Michele del compendio immobiliare già pignorato pro quota in danno di LA ROCCA Rosina, disponeva la riunione del predetto procedimento al portante rubricato con il n. 119/2017 R.G.E.

Preso atto che nella procedura n. 119/2017 R.G.E. l'Esperto stimatore si è limitato a valutare solatanto la metà del bene in testa all'esecutata LA ROCCA Rosina, il G.E. incaricava nuovamente lo scrivente Geom. Igino BRUSCHI disponendo, sempre sotto il vincolo del giuramento, di rinnovare la perizia immobiliare attualizzando il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare.

In data 17.04.2025 l'Esperto comunicava alle parti ed al Custode Giudiziario il sopralluogo presso il compendio immobiliare in parola, ubicato in Monte San Biagio via Limatella n. 8/C, per il giorno 30.04.2025 alle ore 15:00.

Assenti le parti, l'Esperto rinveniva la signora RIPASCI Daniela, nuora degli esecutati e moglie del di loro figlio ANTONELLI Dino, la quale riferiva del decesso dell'esecutato nonchè suocero ANTONELLI Michele avvenuto intorno alla prima decade di aprile e l'impossibilità di accedere all'interno del locale commerciale posto ai piani terra e seminterrato (adibito a Club Privee denominato "Il Sentiero") in quanto sottoposto a sequestro giudiziario.

L'Esperto, già a conoscenza dello stato e consistenza dei beni pignorati, raccoglieva utili notizie utili alla redazione peritale, limitandosi ad eseguire il solo rilievo fotografico esterno del compendio.

Alle ore 16:15 terminava il sopralluogo.

Successivamente, alla luce di quanto riferito dalla signora RIPASCI Daniela, l'Esperto chiedeva ed otteneva dall'ufficio Stato Civile del Comune di Monte San Biago l'allegato certificato di morte (prot. N. 7234 del 06.05.2025) attestante il decesso dell'esecutato ANTONELLI Michele avvenuto in data 03 aprile 2025.

---

**PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, disposto ai piani terra e seminterrato.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, posto al piano primo.

---

**DESCRIZIONE**

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANI TERRA E SEMINTERRATO**

---



Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in zona periferica, prossima ad un plesso scolastico in disuso.

Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.

Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato (come riferì l'esecutato ANTONELLI Michele durante il sopralluogo dell'11.06.2022 in sede di prima stesura peritale) da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e l'esecutato ANTONELLI Michele.

L'ampia terrazza a livello di circa 175,00 mq risulta parzialmente coperta con tettoia in legno ed in parte edificata con struttura in legno lamellare, ben rifinita, per metà adibita ad ambienti d'incontro pertinenti l'attività esercitata nel locale principale, per l'altra metà trasformata in appartamento residenziale già occupato dall'esecutato ANTONELLI Michele, da qualche tempo occupato dal figlio ANTONELLI Dino colpito da ictus.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANO PRIMO**

Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano, sovrastante il relazionato locale commerciale, avente accesso tramite una scala esterna ad una rampa edificata che, stante le risultanze delle schede di accatastamento, risulta edificata anch'essa sul terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio.

Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato e terra

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

La documentazione ex art. 567 cpc, comma 2, costituita dalla nuova certificazione prodotta dal creditore procedente a firma del Notaio Maria Rosaria LENTI di Roma, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare e fino al 05.03.2024.

L'Esperto ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a tutto il 05.05.2025 non ravvisando ulteriori formalità pregiudizievoli in testa agli esecutati sul bene pignorato.

---

**TITOLARITÀ**

---

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

- LA ROCCA Rosina (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: LRCRSN54E57F616W;
- ANTONELLI Michele (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: NTNMH47T08F616C;

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

- LA ROCCA Rosina (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: LRCRSN54E57F616W;
- ANTONELLI Michele (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: NTNMH47T08F616C.

Quanto alla titolarità del bene l'Esperto chiarisce quanto segue.

Il terreno su cui è stato costruito il compendio immobiliare di cui l'immobile in relazione è parte, è stato acquistato dalla debitrice LA ROCCA Rosina con atto del 20.03.1982 al rogito del notaio Antonio SCHETTINO, rep. 6447, trascritto a Latina il 07.04.1982 al n. 4307 del Reg. Part.

Rilevato che, come in precedenza documentato, il suddetto acquisto della signora LA ROCCA Rosina è avvenuto in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale con il signor ANTONELLI Michele, si deduce che la titolarità del bene deve essere ricondotta in testa nella misura del 50% pro - indiviso ad entrambi gli esecutati.

Per quanto riguarda il decesso dell'esecutato ANTONELLI Michele, avvenuto il 03.04.2025, ad oggi non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione.



## CONFINI

L'immobile confina con terreno distinto con la particella 18, porzione di fabbricato distinta con il sub. 3, distacco verso le particelle 19 e 434, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	147,00 mq	175,70 mq	1,00	175,70 mq	3,00 m	Terra
Terrazzo (in parte edificato)	175,00 mq	175,00 mq	0,25	43,75 mq	3,00 m	Terra
Balcone (attualmente chiuso)	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	85,15 mq	114,90 mq	0,50	57,45 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>278,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>278,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza immobiliare non si è tenuto conto degli ampliamenti ed opere abusive le quali, non suscettibili di sanatoria edilizia, dovranno essere demolite e ripristinato lo stato *quo ante*.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1982 al 27/05/1992	LA ROCCA Rosa (o Rosina), nata a Monte San Biagio il 17.05.1954;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/03/1982 al 27/05/1992	LA ROCCA Rosa (o Rosina), nata a Monte San Biagio il 17.05.1954;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.05.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,14
Dal 27/05/1992 al 05/05/2025	LA ROCCA Rosa (o Rosina), nata a Monte San Biagio il 17.05.1954;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 91, Sub. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 264 mq Superficie catastale 262 mq Rendita € 4.144,88 Piano Seminterrato e Terra



Per quanto specificato nei paragrafi link "Titolarità dell'immobile" e "Provenienza ventennale", il titolare catastale "LA ROCCA Rosina" non corrisponde a quello reale che deve invece intendersi "LA ROCCA Rosina e ANTONELLI Michele" nella quota di ½ pro indiviso in piena proprietà.

A seguito della ricostruzione storico catastale del compendio in parola, l'Esperto ritiene opportuno evidenziare quanto già relazionato nella prima stesura peritale e riferito nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

Con atto di vendita a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6447, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1110 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4307 R.P., LA ROCCA Rosa acquistava in regime di comunione legale con ANTONELLI Michele, nato a Monte San Biagio il giorno 08.12.1947, il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 91, di mq 540.

Con atto di donazione a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6448, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1111 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4308 R.P., LA ROCCA Rosa quale bene personale ex art. 179, lettera b, c.c., acquisiva il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 92, di mq 460.

Con tipo mappale del 25.03.1992 pratica n. LT0153955 in atti dal 29 luglio 2004 (n. 998.1/1992), la particella 92 è stata **indebitamente** accorpata alla particella 91 (raggiunto così l'estensione di mq 1000). Trattasi di accorpamento "irregolare", in quanto sono state accorpate unità immobiliari aventi diverse intestazioni (nel caso di specie, la particella 91 era dei coniugi LA ROCCA Rosa e ANTONELLI Michele e la particella 92 esclusivamente di LA ROCCA Rosa quale bene personale), stante quanto previsto dalla Circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare Area Servizi Catastali Ufficio metodologie operative catastali n. 15232 del 21 febbraio 2002, in cui in un caso analogo si precisa che "Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti". Sulla particella 91 sono state successivamente edificate e accatastate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, denunciate nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio con dichiarazione di costituzione del 27 maggio 1992 in atti dal 28 maggio 1992 n. 1724.1/1992.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	91	2		C1	1	264 mq	262 mq	4144,88 €	1/S - T Terra	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale sia nell'intestazione, come sopra riferito, sia nella rappresentazione grafico-planimetrica della scheda di accatastamento, attesa una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di "manufatto" edificato nella terrazza in luogo della "tettoia" e "veranda" dichiarate nella scheda, oltre alla destinazione d'uso del piano seminterrato effettivamente adibito a "deposito" in luogo della dichiarata "sala giochi".

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010) e rendere possibili la vendita con emissione del relativo decreto di trasferimento, si rende necessario, previa apposito provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione, eseguire specifica attività catastale per:

- 1) - allineare l'intestazione catastale aggiornando il regime patrimoniale dell'esecutata LA ROCCA Rosina in regime di comunione con ANTONELLI Michele;
- 2) - allineare le schede di accatastamento secondo le attuali consistenze e destinazioni mediante variazione Docfa.

### PRECISAZIONI

---

Nel presente link si vuole dare atto e precisare sull'esatta generalità della debitrice.

Preso atto che nei due richiamati titoli di provenienza si rileva che la debitrice viene generalizzata in "LA ROCCA Rosa" mentre nell'atto di pignoramento immobiliare e nelle intestazioni catastali in "LA ROCCA Rosina", l'Esperto si è recato nell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Monte San Biagio ove è stato accertato che "LA ROCCA Rosina nata a Monte San Biagio il 17.05.1954" e "LA ROCCA Rosa nata a Monte San Biagio il 17.05.1954" è la medesima persona fisica e che le esatte generalità sono " LA ROCCA Rosina nata a Monte San Biagio il 17.05.1954", il tutto come da allegato certificato di omonimia rilasciato in data 26.07.2022.

### PATTI

---

Esaminati attentamente i titoli di provenienza citati, non si rilevano patti e/o condizioni degni di nota.

Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

---

I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un discreto stato di conservazione e manutenzione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura dell'unità immobiliare nel suo insieme, eccezion fatta per lo stato di dissesto statico in essere nel vano cucina



## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare in esame è inserita in un fabbricato di maggior dimensioni contenenti più immobili (parte in corso di costruzione estranei alle procedure esecutive) aventi in comune l'area di corte come Bene Comune non Censibile identificata in catasto al foglio 8 particella 91 subalterno 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Di seguito si ripropone quanto già relazionato nella prima stesura peritale.

In seguito al controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali, si segnala che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da Livello Enfiteutico in favore del Comune di Monte San Biagio così come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune su richiesta dell'Esperto.

Detto gravame può essere "liquidato" su specifica richiesta dell'interessato.

Si riferisce, altresì, che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato dai seguenti vincoli:

- Legge n. 64/74 (art. 95 D.P.R. 380/01);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267);
- Area rientrante in zona S.I.C. (sito d'importanza comunitario);
- D.G.R.L. n. 534 del 04.08.2006;
- P.T.P.R. (piano territoriale paesaggistico regionale);
- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio;
- Tav. B - Beni paesaggistici;
- Tav. C - Beni del patrimonio naturale e culturale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come innanzi riferito l'immobile in esame è parte di un fabbricato, disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, originariamente concepito per ospitare tre unità residenziali a schiera.

Per quanto acquisito in loco durante le operazioni di sopralluogo e desunto dall'esame dalla documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, sulle caratteristiche costruttive prevalenti e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in esame l'Esperto riferisce quanto segue:

- la struttura portante verticali - che funge anche da tamponatura esterna - è realizzata in blocchetti di tufo (piano seminterrato e terra) e in blocchetti di cemento pomice (primo piano) con travi di collegamento e pilastri interni rompitratta in calcestruzzo armato;
- i solai interpiano, così come la copertura a tetto con due falde inclinate, è del tipo in latero - cemento;
- rifiniture esterne: le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile solo in parte tinteggiati;
- la pavimentazione interna si presenta in grès ceramicato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con bagni



maiolicati;

- gli infissi esterni sono in legno così come le porte interne;
- impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico con adduzione dall'acquedotto pubblico, fognario a mezzo di vasca biologica con svuotamenti periodici, impianto termico con split a pompa di calore.

I materiali e le finiture sono del qualità medio - bassa.

Non sono state relazionate le caratteristiche del corpo di fabbrica realizzato in legno lamellare in luogo della tettoia e veranda in quanto oggetto di demolizione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla luce di quanto riferito dalla signora RIPASCI Daniela l'intero locale pignorato, ad eccezione dell'appartamento realizzato in legno lamellare nella ex terrazza, è risultato inaccessibile in quanto sottoposto a sequestro giudiziario conseguente all'attività lavorativa condotta nel suo interno dall'esecutato ANTONELLI Michele.

Il predetto appartamento, invece, è risultato occupato dal signor ANTONELLI Dino, figlio degli esecutati, colpito da ictus.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1982 al 05/05/2025	LA ROCCA Rosa, nata a Monte San Biagio (LT) il 17.05.1954, piena proprietaria - quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LRCRSO54E57F616X	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Avv. Antonio SCHETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6447	2510
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5406	4307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1110	86		
Dal 20/03/1982 al 05/05/2025	LA ROCCA Rosa, nata a Monte San Biagio (LT) il 17.05.1954, piena proprietaria - quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LRCRSO54E57F616X	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Avv. Antonio SCHETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6448	2511
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5407	4308
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1111	86

Successivamente alla trascrizione dei pignoramenti per cui si procede, non si registrano ulteriori atti traslativi avente per oggetto l'immobile pignorato.

Quanto alla titolarità del bene, l'Esperto ritiene opportuno precisare quanto segue:

- a) - con l'atto di donazione innanzi richiamato, la debitrice riceveva dal genitore LA ROCCA Umberto il lotto di terreno distinta con la particella 92 estesa mq. 460,00 circa;
- b) - con l'atto di compravendita innanzi richiamato, la debitrice - allora in comunione legale dei beni con il coniuge ANTONELLI Michele - acquistava dallo zio LA ROCCA Cataldo il lotto di terreno distinto con la particella 91 estesa mq. 540,00 circa;
- c) - il fabbricato, di cui è parte l'immobile in trattazione, è stato edificato in proprio dalla debitrice successivamente a cavallo delle due menzionate particelle di terreno 91 e 92, come meglio chiarito graficamente nell'apposita scheda allegata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario  
Iscritto a Latina il 13/07/1987  
Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390  
Quota: 1/1  
Importo: € 37.959,58  
A favore di SER INVEST IMMOBILIARE E FINANZIARIA SAS  
Contro LA ROCCA Rosina  
Note: Detta formalità non risulta rinnovata nel ventennio.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 27/03/2017  
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972  
Quota: 1/1



A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Finanziaria Romana  
Contro LA ROCCA Rosina

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 15/02/2024

Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068

Quota: 1/2

A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Romana s.p.a  
Contro ANTONELLI Michele

Atteso che la documentazione ipotecaria prodotta dal creditore è aggiornata al 05.03.2024, l'Esperto ha eseguito accurate verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il 05.05.2025 non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli.

### NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione, è stato edificato in assenza del necessario titolo abilitativo.

Per tale intervento abusivo risulta presentata al Comune di Monte San Biagio apposita istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 a firma del signor ANTONELLI Paolo, genitore di ANTONELLI Michele e suocero della signora LA ROCCA Rosina.

Per chiarire il rilievo evidenziato dall'Arch. Vittorio D'ARGENIO (precedente ctu) secondo cui "non vi sono elementi per conoscere a quale titolo il sig. ANTONELLI Paolo abbia presentato la domanda a suo nome..." si riferisce che ai sensi dell'art. 31, 3° comma della predetta L. 47/85, chiunque ha facoltà di richiedere il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, salvo poi agire per rivalsa nei confronti del proprietario.

Pertanto sotto questo punto di vista l'istanza, presentata da ANTONELLI Paolo in data 30.09.1986, protocollata al n. 9478 e rubricata come Pratica n. 1061, deve essere considerata regolare a tutti gli effetti tanto che, con missiva del 25.11.2011 recante il prot. 11247/16, l'Ufficio Condono Edilizio comunale chiedeva l'integrazione della documentazione di rito.

Rilevato che ad oggi l'istanza non risulta evasa dall'Ufficio per la mancata integrazione di cui sopra, dal confronto dello stato attuale dell'immobile con quanto richiamato nell'istanza di condono, l'Esperto



riferisce quanto segue:

- a)** - l'unità immobiliare è stata oggetto di ulteriori interventi abusivi avvenuti dopo la presentazione dell'istanza di condono edilizio consistenti nel cambio della destinazione d'uso da residenza/magazzino del piano terra a locale commerciale e nella realizzazione in ampliamento della cucina e di un'ampia terrazza successivamente chiusa con un consistente manufatto in legno;
- b)** - ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 (richiamato dalle successive L. 724/94 e 326/2003) detti ulteriori interventi abusivi non sono suscettibili di sanatoria edilizia in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore della predetta legge;
- c)** - peraltro si riferisce che, dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico e il Comando della Polizia Locale, l'ampliamento della terrazza e successiva realizzazione del manufatto in legno è gravato dalle ordinanze di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 77 del 07.07.2015 - n. 161 del 16.11.2015 e n. 102 del 03.08.2015 disposte dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Monte San Biagio;
- d)** - si deduce, quindi, che la sanabilità dell'odierno immobile identificato con il sub. 2 è limitata (salvo i diritti di terzi) al piano terra e piano seminterrato secondo le destinazioni d'uso e consistenze richiamate nell'istanza di condono edilizio presentata da ANTONELLI Paolo, con esclusione dei successivi ampliamenti da demolire, il tutto come meglio rappresentato graficamente nell'allegato n. 8.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato predisposto, durante la prima stesura peritale, l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non può essere notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Benché l'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato con più unità (in parte in "corso di costruzione") riconducibili ai debitori eseguiti, non risulta costituito condominio inteso come "ente di gestione" in forza della specifica normativa vigente.

Pertanto non si ravvisano vincoli od oneri condominiali.



---

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano Primo

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

La documentazione ex art. 567 cpc, comma 2, costituita dalla nuova certificazione prodotta dal creditore procedente a firma del Notaio Maria Rosaria LENTI di Roma, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare e fino al 05.03.2024.

L'Esperto ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a tutto il 05.05.2025 non ravvisando ulteriori formalità pregiudizievoli in testa agli esecutati sul bene pignorato

---

**TITOLARITÀ**

---

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

- LA ROCCA Rosina (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: LRCRSN54E57F616W;
- ANTONELLI Michele (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: NTNMH47T08F616C;

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

- LA ROCCA Rosina (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: LRCRSN54E57F616W;
- ANTONELLI Michele (piena proprietà - quota 1/2), codice fiscale: NTNMH47T08F616C.

Quanto alla titolarità del bene l'Esperto chiarisce quanto segue.

Il terreno su cui è stato costruito il compendio immobiliare di cui l'immobile in relazione è parte, è stato acquistato dalla debitrice LA ROCCA Rosina con atto del 20.03.1982 al rogito del notaio Antonio SCHETTINO, rep. 6447, trascritto a Latina il 07.04.1982 al n. 4307 del Reg. Part.

Rilevato che, come in precedenza documentato, il suddetto acquisto della signora LA ROCCA Rosina è avvenuto in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale con il signor ANTONELLI Michele, si deduce che la titolarità del bene deve essere ricondotta in testa nella misura del 50% pro - indiviso ad entrambi gli esecutati.

Per quanto riguarda decesso dell'esecutato ANTONELLI Michele, avvenuto il 03.04.2025, ad oggi non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione.

---

**CONFINI**

---

L'immobile confina con terreno distinto con la particella 18, porzioni di fabbricato distinta con il sub. 2 (lotto n. 1) e sub. 4 (in corso di costruzione), salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,70 mq	116,60 mq	1,00	116,60 mq	2,75 m	Primo
Balcone - terrazzino	34,35 mq	34,35 mq	0,25	8,59 mq	2,75 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1982 al 27/05/1992	LA ROCCA Rosa (o Rosina), nata a Monte San Biagio il 17.05.1954;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/03/1982 al 27/05/1992	LA ROCCA Rosa (o Rosina), nata a Monte San Biagio il 17.05.1954;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 0.05.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,14
Dal 27/05/1992 al 05/05/2025	LA ROCCA Rosa (o Rosina), nata a Monte San Biagio il 17.05.1954;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 91, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 555,19 Piano Primo

Per quanto specificato nei paragrafi link "Titolarità dell'immobile" e "Provenienza ventennale", il titolare catastale "LA ROCCA Rosina" non corrisponde a quello reale che deve invece intendersi "LA ROCCA Rosina e ANTONELLI Michele" nella quota di  $\frac{1}{2}$  pro indiviso in piena proprietà. A seguito della ricostruzione storico catastale del compendio in parola, l'Esperto ritiene opportuno evidenziare quanto già relazionato nella prima stesura peritale e riferito nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente. Con atto di vendita a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6447, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1110 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4307 R.P., LA ROCCA Rosa acquistava in regime di comunione legale con ANTONELLI Michele, nato a Monte San



Biagio il giorno 08.12.1947, il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 91, di mq 540.

Con atto di donazione a rogito notaio Antonio Schettino di Fondi in data 20.03.1982 rep. n. 6448, registrato a Formia in data 05.04.1982 al n. 1111 vol. 86, trascritto a Latina in data 07.04.1982 al n. 4308 R.P., LA ROCCA Rosa quale bene personale ex art. 179, lettera b, c.c., acquisiva il diritto di proprietà del terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Biagio al foglio 8, particella 92, di mq 460.

Con tipo mappale del 25.03.1992 pratica n. LT0153955 in atti dal 29 luglio 2004 (n. 998.1/1992), la particella 92 è stata **indebitamente** accorpata alla particella 91 (raggiunto così l'estensione di mq 1000). Trattasi di accorpamento "irregolare", in quanto sono state accorpate unità immobiliari aventi diverse intestazioni (nel caso di specie, la particella 91 era dei coniugi LA ROCCA Rosa e ANTONELLI Michele e la particella 92 esclusivamente di LA ROCCA Rosa quale bene personale), stante quanto previsto dalla Circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare Area Servizi Catastali Ufficio metodologie operative catastali n. 15232 del 21 febbraio 2002, in cui in un caso analogo si precisa che "Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti". Sulla particella 91 sono state successivamente edificate e accatastate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, denunciate nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio con dichiarazione di costituzione del 27 maggio 1992 in atti dal 28 maggio 1992 n. 1724.1/1992.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	91	5		A2	4	5 vani		555,19 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

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

Necessita invece allineare l'intestazione catastale aggiornando il regime matrimoniale dell'esecutata LA ROCCA Rosina in regime di comunione con ANTONELLI Michele.



## PRECISAZIONI

---

Nel presente link si vuole dare atto e precisare sulla esatte generalità della debitrice.

Preso atto che nei due richiamati titoli di provenienza si rileva che la debitrice viene generalizzata in "LA ROCCA Rosa" mentre nell'atto di pignoramento immobiliare e nelle intestazioni catastali in "LA ROCCA Rosina", l'Esperto si è recato nell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Monte San Biagio ove è stato accertato che "LA ROCCA Rosina nata a Monte San Biagio il 17.05.1954" e "LA ROCCA Rosa nata a Monte San Biagio il 17.05.1954" è la medesima persona fisica e che le esatte generalità sono " LA ROCCA Rosina nata a Monte San Biagio il 17.05.1954", il tutto come da allegato certificato di omonimia rilasciato in data 26.07.2022.

## PATTI

---

Esaminati attentamente i due titoli di provenienza citati, non si rilevano patti e/o condizioni degni di nota. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un accettabile stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare con presenza di diffusi fenomeni di condensa estesi all'intero appartamento, oltre a inequivocabili segni di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e nella parete del corridoio in corrispondenza del bagno.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare in esame è inserita in un fabbricato di maggior dimensioni contenenti più immobili (parte in corso di costruzione) aventi in comune l'area di corte come Bene Comune non Censibile identificata in catasto al foglio 8 particella 91 subalterno 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

In seguito al controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali, si segnala che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da Livello Enfiteutico in favore del Comune di Monte San Biagio così come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune su richiesta dell'Esperto.

Detto gravame può essere "liquidato" su specifica richiesta dell'interessato.

Si riferisce, altresì, che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato dai seguenti vincoli:

- Legge n. 64/74 (art. 95 D.P.R. 380/01);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267);



- Area rientrante in zona S.I.C. (sito d'importanza comunitario);
- D.G.R.L. n. 534 del 04.08.2006;
- P.T.P.R. (piano territoriale paesaggistico regionale);
- Tav. A Sistemi ed ambiti del paesaggio;
- Tav. B Beni paesaggistici;
- Tav. C Beni del patrimonio naturale e culturale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come innanzi riferito l'immobile in esame è parte di un fabbricato, disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, originariamente concepito per ospitare tre unità residenziali a schiera.

Per quanto acquisito in loco durante le operazioni di sopralluogo e desunto dall'esame dalla documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, sulle caratteristiche costruttive prevalenti e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in esame l'Esperto riferisce quanto segue:

- la struttura portante verticali - che funge anche da tamponatura esterna - è realizzata in blocchetti di tufo (piano seminterrato e terra) e in blocchetti di cemento pomice (primo piano) con travi di collegamento e pilastri interni rompitratta in calcestruzzo armato;
- i solai interpiano, così come la copertura a tetto con due falde inclinate, è del tipo in latero - cemento;
- rifiniture esterne: le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile solo in parte tinteggiati;
- la pavimentazione interna si presenta in grès ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate con bagno e cucina maiolicati;
- gli infissi esterni sono in legno così come le porte interne;
- impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico con adduzione dall'acquedotto pubblico, fognario a mezzo di vasca biologica con svuotamenti periodici, impianto termico assente con predisposizione.

I materiali e le finiture sono di qualità medio - bassa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla luce di quanto riferito dalla signora RIPASCI Daniela all'atto del sopralluogo, il bene è stato occupato dall'esecutato ANTONELLI Michele fino al momento del decesso; attualmente è disabitato e comunque nella disponibilità dei signori ANTONELLI Paolo e Dino.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/03/1982 al	LA ROCCA Rosa, nata a	Donazione



05/05/2025	Monte San Biagio (LT) il 17.05.1954, piena proprietaria - quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LRCRSO54E57F616X	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Avv. Antonio SCETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6448	2511
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5407	4308
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1111	86		
Dal 20/03/1982 al 05/05/2025	LA ROCCA Rosa, nata a Monte San Biagio (LT) il 17.05.1954, piena proprietaria - quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LRCRSO54E57F616X	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Avv. Antonio SCETTINO, notaio in Fondi	20/03/1982	6447	2510
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Latina	07/04/1982	5406	4307
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Formia	05/04/1982	1110	86		

Successivamente alla trascrizione del pignoramento per cui si procede, non si registrano ulteriori atti traslativi avente per oggetto l'immobile pignorato.

Quanto alla titolarità del bene, l'Esperto ritiene opportuno precisare quanto segue:

- a) - con l'atto di donazione innanzi richiamato, la debitrice riceveva dal genitore LA ROCCA Umberto il lotto di terreno distinta con la particella 92 estesa mq. 460,00 circa;
- b) - con l'atto di compravendita innanzi richiamato, la debitrice - allora in comunione legale dei beni con il coniuge ANTONELLI Michele - acquistava dallo zio LA ROCCA Cataldo il lotto di terreno distinto con la particella 91 estesa mq. 540,00 circa;
- c) - il fabbricato, di cui è parte l'immobile in trattazione, è stato edificato in proprio dalla debitrice successivamente a cavallo delle due menzionate particelle di terreno 91 e 92, come meglio chiarito graficamente nell'apposita scheda allegata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario  
Iscritto a Latina il 13/07/1987  
Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390  
Quota: 1/1  
Importo: € 37.959,58  
A favore di SER INVEST IMMOBILIARE E FINANZIARIA SAS  
Contro LA ROCCA Rosina  
Note: DEtta formalità non risulta rinnovata nel ventennio.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 27/03/2017  
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972  
Quota: 1/1  
A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Finanziaria Romana  
Contro LA ROCCA Rosina
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 15/02/2024  
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068  
Quota: 1/2  
A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Romana s.p.a  
Contro ANTONELLI Michele

Atteso che la documentazione ipotecaria prodotta dal creditore è aggiornata al 05.03.2024, l'Esperto ha eseguito accurate verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il 05.05.2025 non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione, è stato edificato in assenza del necessario titolo abilitativo.



Per tale intervento abusivo risulta presentata al Comune di Monte San Biagio apposita istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (1° condono) a firma del signor ANTONELLI Paolo, suocero della signora LA ROCCA Rosina nonché genitore di ANTONELLI Michele (ex marito dell'esecutata).

Per chiarire il rilievo evidenziato dall'Arch. Vittorio D'ARGENIO (precedente Esperto) secondo cui "non vi sono elementi per conoscere a quale titolo il sig. ANTONELLI Paolo abbia presentato la domanda a suo nome..." si riferisce che ai sensi dell'art. 31, 3° comma della predetta L. 47/85, chiunque ha facoltà di richiedere il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, salvo poi agire per rivalsa nei confronti del proprietario.

Pertanto sotto questo punto di vista l'istanza, presentata da ANTONELLI Paolo in data 30.09.1986, protocollata al n. 9478 e rubricata come Pratica n. 1061, deve essere considerata regolare a tutti gli effetti tanto che, con missiva del 25.11.2011 recante il prot. 11247/16, l'Ufficio Condono Edilizio comunale chiedeva l'integrazione della documentazione di rito.

Ad oggi l'istanza non risulta evasa dall'Ufficio per la mancata integrazione di cui sopra che, peraltro, non consente di quantificare con esattezza i costi necessari per conseguire il rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato predisposto, durante la prima stesura peritale, l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non può essere notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Benché l'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato con più unità riconducibili alla debitrice (in parte in "corso di costruzione") non risulta costituito condominio inteso come "ente di gestione" in forza della specifica normativa vigente.

Pertanto non si ravvisano vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato e terra.

Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico in disuso.

Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.

Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato (come riferì l'esecutato ANTONELLI Michele durante il sopralluogo dell'11.06.2022 in sede di prima stesura peritale) da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e l'esecutato ANTONELLI Michele.

- Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 2**, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 70.395,00

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico - comparativo. Il metodo di stima sintetico - comparativo pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente il valore ricercato purché usati con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni del cespite in esame. Lo scrivente eseguiva **nuove** mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina. I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità



di coscienza alla valutazione richiesta. Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo, come il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'estensione, l'ubicazione, l'accessibilità e l'incidenza positiva derivante dalla corte pertinenziale.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), rilevato il prezzo minimo e massimo in questo periodo corrente in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 300,00 €/mq della superficie convenzionale come innanzi calcolata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato - terra	234,65 mq	300,00 €/mq	€ 70.395,00	100,00%	€ 70.395,00
				Valore di stima:	€ 70.395,00

## Deprezzamento

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione opere abusive realizzate dopo l'istanza di condono edilizio e non suscettibili di sanatoria; non sono invece quantificabili, al momento, i costi per la definizione della domanda di sanatoria edilizia.	20.000,00	€

**Valore finale di stima:** € 70.395,00 - € 20.000,00 = € 50.395,00

Riguardo alla somma di € 20.000,00 innanzi indicata occorrente per la demolizione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria e l'ottenimento del titolo amministrativo secondo l'istanza di condono edilizio avanzata da ANTONELLI Paolo, pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo. Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano facente parte di un fabbricato di maggior dimensioni, in parte in corso di ultimazione, edificato in agro del Comune di



Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico al momento in disuso.

Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso. Si accede all'esternamente attraverso una scala esterna ad una rampa edificata, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sul terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e ANTONELLI Michele (ex marito dell'esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 5**, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.595,00

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico - comparativo. Il metodo di stima sintetico - comparativo pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente il valore ricercato purché usati con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni del cespite in esame.

Lo scrivente eseguiva **nuove** mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina. I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta. Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo, come il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'estensione, l'ubicazione, l'accessibilità e l'incidenza positiva derivante dalla corte pertinenziale.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), rilevato il prezzo minimo e massimo in questo periodo corrente in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 500,00 €/mq della superficie convenzionale come innanzi calcolata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo	125,19 mq	500,00 €/mq	€ 62.595,00	100,00%	€ 62.595,00
Valore di stima:					€ 62.595,00

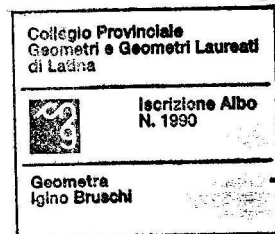
## Deprezzamento

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Non sono quantificabili, al momento, i costi per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria.		

**Valore finale di stima: € 62.595,00**

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

Latina, li 23.05.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iginò BRUSCHI



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Atto di donazione del 20.03.1992 notaio SCHETTINO
- ✓ N° 3 - Atto di compravendita del 20.03.1982 notaio SCHETTINO
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale (accatastamento, planimetrie, visure, estratto di mappa)
- ✓ N° 5 - Istanza di condono edilizio
- ✓ N° 6 - Ordinanze di demolizione
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Scheda grafica descrittiva ubicazione fabbricato
- ✓ N° 9 - Certificato presenza livello enfiteutico
- ✓ N° 10 - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 11 - Certificato di omonimia della debitrice
- ✓ N° 12 - Elenco sintetico formalità pregiudizievoli aggiornato al 05.05.2025
- ✓ N° 13 - Attestato di Prestazione energetica (APE) lotto 1
- ✓ N° 14 - Attestato di Prestazione energetica (APE) lotto 2
- ✓ N° 15 - Certificato di morte di ANTONELLI Michele
- ✓ N° 16 - Notifica perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato e terra.

Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico in disuso.

Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore.

Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato (come riferì l'esecutato ANTONELLI Michele durante il sopralluogo dell'11.06.2022 in sede di prima stesura peritale) da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e l'esecutato ANTONELLI Michele.

- Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 2**, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

**Prezzo base d'asta: € 50.395,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano primo.

Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano facente parte di un fabbricato di maggior dimensioni, in parte in corso di ultimazione, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello", in zona periferica prossima ad un plesso scolastico al momento in disuso.



Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso. Si accede all'esternamente attraverso una scala esterna ad una rampa edificata, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sul terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e ANTONELLI Michele (ex marito dell'esecutata).

- Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 8, Part. 91, Sub. 5**, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.595,00

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Biagio, l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della "Zona Agricola".

**Prezzo base d'asta: € 62.595,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.395,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano seminterrato - terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 91, Sub.2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	234,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un discreto stato di conservazione e manutenzione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura dell'unità immobiliare nel suo insieme.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza compendente altri beni in in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico in disuso. □ Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privee denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore. □ Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato (come riferi l'esecutato ANTONELLI Michele durante il sopralluogo dell'11.06.2022 in sede di prima stesura peritale) da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e l'esecutato ANTONELLI Michele		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	In parte occupato dal signor ANTONELLI Dino figlio degli esecutati apparentemente senza titolo, ed in parte sottoposto a sequestro giudiziario.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.595,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 91, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	125,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I rilievi ed accertamenti esperiti all'atto del sopralluogo hanno messo in luce un accettabile stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare con presenza di diffusi fenomeni di condensa estesi all'intero appartamento, oltre a inequivocabili segni di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e nella parete del corridoio in corrispondenza del bagno.		



<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano facente parte di un fabbricato di maggior dimensioni, in parte in corso di ultimazione, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in prossimità di un plesso scolastico al momento in disuso.</p> <p>Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso. Si accede all'esternamente attraverso una scala esterna ad una rampa edificata, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sul terreno identificato con la particella 18 in testa a LA ROCCA Biagio (estraneo alla procedura esecutiva) ma utilizzato da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata, mai definita con atto pubblico, sottoscritta tra il predetto LA ROCCA Biagio e ANTONELLI Michele (ex marito dell'esecutata).</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero, nella disponibilità dei signori ANTONELLI Paolo e ANTONELLI Dino



---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANO SEMINTERRATO - TERRA

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario  
Iscritto a Latina il 13/07/1987  
Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390  
Quota: 1/1  
Importo: € 37.959,58  
A favore di SER INVEST IMMOBILIARE E FINANZIARIA SAS  
Contro LA ROCCA Rosina  
Note: Detta formalità non risulta rinnovata nel ventennio.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 27/03/2017  
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972  
Quota: 1/1  
A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Finanziaria Romana  
Contro LA ROCCA Rosina
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 15/02/2024  
Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068  
Quota: 1/2  
A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Romana s.p.a  
Contro ANTONELLI Michele

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, PIANO PRIMO

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Ipotecario  
Iscritto a Latina il 13/07/1987  
Reg. gen. 12204 - Reg. part. 2390  
Quota: 1/1  
Importo: € 37.959,58  
A favore di SER INVEST IMMOBILIARE E FINANZIARIA SAS  
Contro LA ROCCA Rosina  
Note: Detta formalità non risulta rinnovata nel ventennio.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Latina il 27/03/2017  
Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4972



Quota: 1/1

A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Finanziaria Romana  
Contro LA ROCCA Rosina

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 15/02/2024

Reg. gen. 3938 - Reg. part. 3068

Quota: 1/2

A favore di SIFIR s.p.a. Società Immobiliare Romana s.p.a  
Contro ANTONELLI Michele

