

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Attanasio Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2021 del R.G.E.

promossa da

***CREDIT AGRICOLE S.P.A.***

*Codice fiscale: 02113530345*

*PARMA (PR)*

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 31/01/2022, il sottoscritto Geom. Attanasio Ivan, con studio in Via Garibaldi, 28 - 04100 - Latina (LT), email geometra.attanasio@gmail.com, PEC ivan.attanasio@geopec.it, Tel. 0773 693 842, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA QUARTO LA MACCHIA SNC , piano T (Coord. Geografiche: 41°30'37"N 13°03'14"E)

## DESCRIZIONE

---

Abitazione al piano terra composta di tre camere da letto, cucina con zona soggiorno e due wc (di cui uno non più adibito a tale funzione), inserita all'interno di un fabbricato di maggior consistenza risalente ai primi anni 80 parzialmente ancora allo stato grezzo, composto da altre unità abitative di proprietà estranea alla procedura, il tutto sito in Comune di Sezze avente accesso pedonale e carrabile mediante strada bianca senza nome dipartentesi da Via Quarto La Macchia.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA QUARTO LA MACCHIA SNC , piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

si attesta che la documentazione ipocatastale di cui all'art.567 c.p.c. depositata dal creditore precedente a mezzo relazione del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia risulta completa sia per la continuità delle trascrizioni che per l'elenco dei gravami pregiudizievoli riportati.

## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- (Proprietà 1/1)

L'ESECUTATA AL MOMENTO DELL'ACQUISTO ERA NUBILE

## CONFINI

L'immobile è confinante con area destinata a corte di proprietà della signora su più lati (rif. particella 932 e subalterno 2 della particella 933), proprietà (proprietà sovrastanti identificate rispettivamente con sub 4-6).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,18 mq	110,95 mq	1,00	110,95 mq	2,90 m	T
TERRAZZO	7,79 mq	7,79 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro di Sezze e distante da attività commerciali nonché dai principali servizi pubblici quali scuole e uffici comunali

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1975 al 14/03/1995		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.24.60 Reddito dominicale € 27,31 Reddito agrario € 20,96

Dal <b>07/07/1995</b> al <b>08/01/2008</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 933, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal <b>08/01/2008</b> al <b>19/04/2016</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 933, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal <b>19/04/2016</b> al <b>22/09/2022</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 933, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 216,91 Piano T

Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	933	1		A3	2	6	113 mq	216,91 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di opportuno sopralluogo e mediante rilievo metrico effettuato, si è potuto verificare che vi è corrispondenza tra la planimetria depositata presso il Catasto Urbano e lo stato di fatto dell'immobile

## PRECISAZIONI

Vi e' corrispondenza tra il soggetto esecutato, la quota dei diritti ed il soggetto titolare dell'immobile.  
La documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente ai sensi dell'art.567 c.p.c. è completa.

## PATTI

---

Come si preciserà meglio nel successivo capitolo, l'immobile risulta attualmente occupato da terzi, a tale proposito non si rintracciano contratti di locazione o comodati in essere.

Si rileva che l'intero stabile in cui è inserito il bene pignorato è intercluso dalla Particella di terreno 932, estranea alla procedura esecutiva e di proprietà della  
(soggetto non esecutato), ragion per cui non essendovi altre zone di passaggio, l'appartamento è raggiungibile esclusivamente mediante passaggio pedonale e carrabile insistente su tale particella di proprietà della signora  
sulla quale si precisa anche che non esistono trascrizioni di avvenuta costituzione di servitù di passaggio e tantomeno richiami in tal senso nei vari titoli di provenienza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in precario stato di conservazione in quanto gli elementi sia di finitura che di impiantistica non rispettano gli standard abitativi così come previsto dalle leggi vigenti. Esternamente la parte interessata è rifinita ad intonaco in maniera grossolana, mentre internamente esistono gli elementi di finitura ma in cattivo stato di conservazione. Gli impianti interni (elettrico, idrico, termico) non sono a norma e precari, la pavimentazione e maiolicati sono di bassa qualità, le pareti anche se tinteggiate presentano diffuse muffe su ampie zone sia verticali che sui soffitti. Si specifica che al momento del sopralluogo, l'immobile risultava allacciato alla rete idrica comunale, che era presente l'allaccio dell'energia elettrica e che l'approvvigionamento del gas avveniva mediante l'utilizzo di bombole.

## PARTI COMUNI

---

Come già accennato, si rileva che l'intero stabile in cui è inserito il bene pignorato è intercluso dalla Particella di terreno 932 estranea alla procedura esecutiva e di proprietà della signora  
soggetto non esecutato.

Non essendovi altre zone di passaggio, l'appartamento è raggiungibile dalla strada Quarto La Macchia esclusivamente mediante passaggio pedonale e carrabile sulla proprietà della signora  
soggetto non esecutato, sulla quale si precisa che non esistono trascrizioni di avvenuta costituzione di servitù di passaggio e tantomeno richiami in tal senso nei vari titoli di provenienza.

La questione pone un problema pratico dovuto sia all'assenza di una servitù di passaggio, sia alla mancanza di uno spazio di proprietà esclusivo necessario alla sosta delle auto le quali diversamente dovrebbero essere parcheggiate a circa 300 metri di distanza dall'abitazione, ovvero nel primo parcheggio utile nelle vicinanze di Via Fontanelle.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

dall'esame del certificato storico catastale si è appurata l'esistenza di un diritto di livello risalente ad epoca antecedente al 1975.

Detto livello dal 1975 in poi quindi a seguito dell'acquisto della signora  
non è più ricomparso nelle visure catastali, mentre presso la Conservatoria non si individuano eventuali atti di affrancazione volti a dare prova e quindi giustificazione della cancellazione del diritto dalle visure catastali. Si

evidenzia anche che in tutti i vari passaggi di proprietà effettuati dal 1975 in poi, atto di acquisto della signora  
avvenuto nel 1975; Decreto di Trasferimento del 2008 in favore di \_\_\_\_\_ e  
Atto di acquisto del 2016 in favore \_\_\_\_\_ ad oggi il diritto non sia stato mai menzionato.  
Catastralmente i livellari risultavano essere:

Catastalmente i concedenti risultavano:

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di maggior consistenza realizzato nei primi anni 80, costituito per l'intero da una struttura in elevazione in blocchi di tufo squadrate (muratura portante continua), solai in latero cemento prefabbricati in travetti e pignatte, il tutto poggiante su fondazioni continue a trincea. L'edificio è costituito in toto da n. 2 piani fuori terra e copertura piana. Attualmente si trova in precario stato conservativo. Per l'appartamento in oggetto, l'altezza utile netta interna misura mt 2.90 dal piano calpestio all'intradosso del solaio intermedio (copertura dell'appartamento). Gli impianti (elettrico, idrico, termico) sono in precario stato di conservazione e non a norma di legge, in alcune parti mancanti di elementi fondamentali (corpi illuminanti e frutti), e in alcune parti con fili scoperti a vista, pertanto pericolosi. Le opere di finitura interna sono rifiniti ad intonaco tradizionale con pitture di vario colore. Gli ambienti interni si presentano in precario stato, sono state rilevate ampie e diffuse zone con muffe pertanto gli ambienti non possono considerarsi salubri. Le porte interne sono in legno tamburato tipo noce scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, di vecchia concezione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente al nominato custode Avv. Valentina Bianchi, il bene immobile risultava occupato dal signor \_\_\_\_\_ il quale però non forniva alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1975 al 22/01/2008		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO ORSINI	09/05/1975	83470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	05/06/1975	6738	5951
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/2008 al 20/04/2016		<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI LATINA	08/01/2008	47	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	22/01/2008	1996	1181
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2016 al 21/09/2022		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VITTORIO TERZI	19/04/2016	27076	19412
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	20/04/2016	8265	5757
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

IL TITOLO DELL'ATTO DI PROVENIENZA DELL'ESECUTATA E' STATO INSERITO TRA GLI ALLEGATI

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2016  
Reg. gen. 8266 - Reg. part. 1378  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.000,00  
Rogante: NOTAIO VITTORIO TERZI  
Data: 19/04/2016  
N° repertorio: 27077  
N° raccolta: 19413

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 19/04/2021  
Reg. gen. 9292 - Reg. part. 7060  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel redigere le domande di annotazione su programma Unimod e consegnare i file mediante chiave USB e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €35,00 per la cancellazione dell'ipoteca ed €294,00 per la cancellazione del pignoramento somme che andranno versate con Modello F24 Elide sui codici T91T-T92T-T93T codice Ufficio KV5 Casuale R

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In merito alla normativa urbanistica, si precisa che non avendo ancora avuto la possibilità di accedere al fascicolo edilizio (presentata regolare istanza di accesso agli atti presso il comune di Sezze in data 08/02/2022,

rif. prot. n. 3696 del 09/02/2022) attualmente è impossibilitato ad individuare l'inquadramento all'interno del P.R.G. del comune.

Il sottoscritto ha potuto consultare telematicamente solamente il Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.R.), il quale riporta l'inquadramento secondo le tabelle:

Tavola "A": ambito zona del paesaggio naturale, zona ricadente in corsi d'acqua, lacuali.

Tavola "B": ambito zona ricadente in aree boscate (art.39), zona di rispetto protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36).

Per quanto riguarda il Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I), l'immobile è libero da zone di attenzione.

Sarà cura del sottoscritto, non appena saranno disponibili le necessarie documentazioni, predisporre opportune note integrative alla presente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Nel titolo di provenienza dell'esecutata, il Notaio Vittorio Terzi di Roma riporta che l'immobile veniva costruito in totale assenza di autorizzazioni e che veniva rilasciato dal Comune di Sezze Permesso di Costruire in Sanatoria N°1715 in data 18/05/2015 nonché autorizzazione di agibilità N°2631 del 18/05/2015 (entrambi non allegati all'atto depositato presso l'Agenzia Delle Entrate).

Il sottoscritto CTU IN DATA 08/02/2022, MEDIANTE PEC REGOLARMENTE PROTOCOLLATA AL N° 3696 del 09-02-2022 (SI ALLEGA PEC RICEVUTA DAL COMUNE IL 09/02/2022), HA PRESENTATO ISTANZA DI ACCESSO FORMALE AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI SEZZE AL FINE DI POTER VISIONARE I FASCICOLI EDILIZI DEL FABBRICATO.

A TALE RICHIESTA L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NONOSTANTE IL TEMPO TRASCORSO ED I REITERATI SOLLECITI, NON HA ANCORA DATO RISPOSTA, RAGION PER CUI AL MOMENTO NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE LA CONCESSIONE IN SANATORIA ED IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

APPENA LA DOCUMENTAZIONE VERRA' RESA DISPONIBILE DALL'UFFICIO COMUNALE PREPOSTO, SI PROVVEDERA' A QUESTA ULTERIORE VERIFICA INTEGRANDO IL PRESENTE ELABORATO PERITALE PER L'EVENTUALE CONFERMA DI REGOLARITA' O DIFFORMITA'.

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

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

Il certificato energetico risulta allegato all'atto di provenienza dell'esecutata e riporta validità fino alla data del 16/02/2026.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non esiste condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA QUARTO LA MACCHIA SNC , piano T  
Abitazione al piano terra composta di tre camere da letto, cucina con zona soggiorno e due wc (di cui uno non più adibito a tale funzione), inserita all'interno di un fabbricato di maggior consistenza risalente ai primi anni 80 parzialmente ancora allo stato grezzo, composto da altre unità abitative di proprietà estranea alla procedura, il tutto sito in Comune di Sezze avente accesso pedonale e carrabile mediante strada bianca senza nome dipartentesi da Via Quarto La Macchia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 933, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.160,00  
La presente stima viene redatta in aderenza delle dichiarazioni di regolarità urbanistica menzionate nei precedenti titoli di provenienza. L'effettivo riscontro della documentazione è tutt'ora in attesa di verifica da parte del sottoscritto, il quale non è ancora stato convocato dall'ufficio tecnico comunale per la visione dei fascicoli edilizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sezze (LT) - VIA QUARTO LA MACCHIA SNC , piano T	112,90 mq	400,00 €/mq	€ 45.160,00	100,00%	€ 45.160,00
				Valore di stima:	€ 45.160,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si rileva che l'intero stabile in cui è inserito il bene pignorato è intercluso dalla Particella di terreno 932 estranea alla procedura esecutiva e di proprietà della signora  
soggetto non esecutato.

Non essendovi altre zone di passaggio, l'appartamento è raggiungibile dalla strada Quarto La Macchia esclusivamente mediante passaggio pedonale e carrabile sulla proprietà della signora  
soggetto non esecutato, sulla quale si precisa che non esistono trascrizioni di avvenuta costituzione di servitù di passaggio e tantomeno richiami in tal senso nei vari titoli di provenienza.

La questione pone un problema pratico dovuto sia all'assenza di una servitù di passaggio, sia alla mancanza di uno spazio di proprietà esclusivo necessario alla sosta delle auto le quali diversamente dovrebbero essere parcheggiate a circa 300 metri di distanza dall'abitazione, ovvero nel primo parcheggio utile nelle vicinanze di Via Fontanelle.

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

Latina, li 24/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Attanasio Ivan

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Google maps
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO STATO DI FATTO EFFETTUTATO DAL CTU
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - titolo di proprietà corte P.IIa 932
- ✓ Altri allegati - visura storica catastale NCT P.IIa 932
- ✓ Altri allegati - copia pec protocollo del 09/02/2022 Comune di sezze istanza di accesso agli atti

✓ Foto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA QUARTO LA MACCHIA SNC , piano T  
Abitazione al piano terra composta di tre camere da letto, cucina con zona soggiorno e due wc (di cui uno non più adibito a tale funzione), inserita all'interno di un fabbricato di maggior consistenza risalente ai primi anni 80 parzialmente ancora allo stato grezzo, composto da altre unità abitative di proprietà estranea alla procedura, il tutto sito in Comune di Sezze avente accesso pedonale e carrabile mediante strada bianca senza nome dipartentesi da Via Quarto La Macchia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 933, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica, si precisa che non avendo ancora avuto la possibilità di accedere al fascicolo edilizio (presentata regolare istanza di accesso agli atti presso il comune di Sezze in data 08/02/2022, rif. prot.llo 3696 del 09/02/2022) attualmente è impossibilitato ad individuare l'inquadramento all'interno del P.R.G. del comune. Il sottoscritto ha potuto consultare telematicamente solamente il Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.R.), il quale riporta l'inquadramento secondo le tabelle: Tavola "A": ambito zona del paesaggio naturale, zona ricadente in corsi d'acqua, lacuali. Tavola "B": ambito zona ricadente in aree boscate (art.39), zona di rispetto protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36). Per quanto riguarda il Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I), l'immobile è libero da zone di attenzione. Sarà cura del sottoscritto, non appena saranno disponibili le necessarie documentazioni, predisporre opportune note integrative alla presente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - VIA QUARTO LA MACCHIA SNC , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 933, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	112,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente l'unità immobiliare si presenta in precario stato di conservazione in quanto gli elementi sia di finitura che di impiantistica non rispettano gli standard abitativi così come previsto dalle leggi vigenti. Esternamente la parte interessata è rifinita ad intonaco in maniera grossolana, mentre internamente esistono gli elementi di finitura ma in cattivo stato di conservazione. Gli impianti interni (elettrico, idrico, termico) non sono a norma e precari, la pavimentazione e maiolicati sono di bassa qualità, le pareti anche se tinteggiate presentano diffuse muffe su ampie zone sia verticali che sui soffitti. Si specifica che al momento del sopralluogo, l'immobile risultava allacciato alla rete idrica comunale, che era presente l'allaccio dell'energia elettrica e che l'approvvigionamento del gas avveniva mediante l'utilizzo di bombole.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione al piano terra composta di tre camere da letto, cucina con zona soggiorno e due wc (di cui uno non più adibito a tale funzione), inserita all'interno di un fabbricato di maggior consistenza risalente ai primi anni 80 parzialmente ancora allo stato grezzo, composto da altre unità abitative di proprietà estranea alla procedura, il tutto sito in Comune di Sezze avente accesso pedonale e carrabile mediante strada bianca senza nome dipartentesi da Via Quarto La Macchia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 20/04/2016  
Reg. gen. 8266 - Reg. part. 1378  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.000,00  
Rogante: NOTAIO VITTORIO TERZI  
Data: 19/04/2016  
N° repertorio: 27077  
N° raccolta: 19413

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 19/04/2021  
Reg. gen. 9292 - Reg. part. 7060  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

Dichiarazione protocollo n. LT0054813 del 12/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sezze

Via Quarto La Macchia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 933  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Fantauzzi Lidano

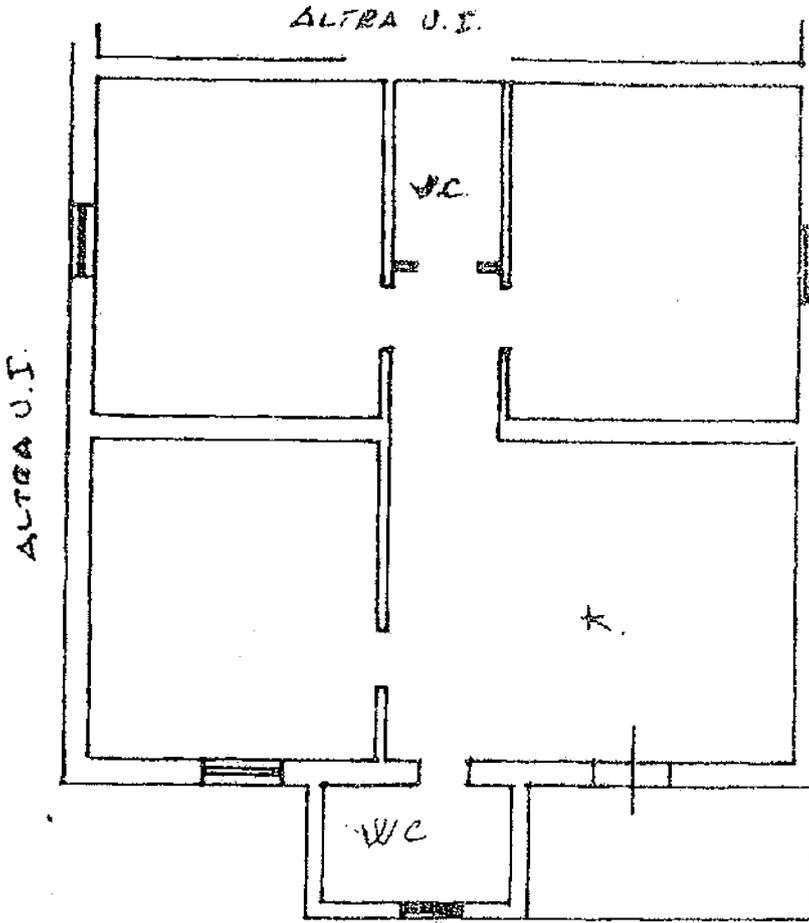
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Latina

N. 488

Scheda n. 1

Scala 1:100



ALLEGATO "A" ALL'ATTO  
Rep. n. 21076 Racc. n. 19412

ALTRA U.I.  
PIANO TERRA h=mt. 2.90

*[Handwritten signature]*



Catasto dei fabbricati - Direzione di Latina - Via Quarto La Macchia SNC piano: 1;  
VIA QUARTO LA MACCHIA SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

**STUDIO TECNICO**

**MARCONI GEOM. MAURIZIO**

Via G.B. Viotti n°13

04100 LATINA TEL. 389/1512465 FAX.0773/604540

P.IVA 02266600598 C.F. MRC MRZ 80P29 L1200

2

REGIONE LAZIO Direzione Regionale Infrastruttura Ambiente e Politiche Abitative
18 FEB. 2016
PERVENUTO

---

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

ALLEGATO "B" ALL'ATTO

Rep. n. 27076 Racc. n. 19412

**PROPRIETA' ABITAZIONE**

**UBICAZIONE EDIFICIO**

Via Quarto La Macchia snc – Piano rialzato  
04018 – Sezze (LT)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 19 p.la 933 sub 1 cat. A/3

---

**IL CERTIFICATORE**

Geom. Marconi Maurizio



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, extending from the right side of the page towards the center.



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

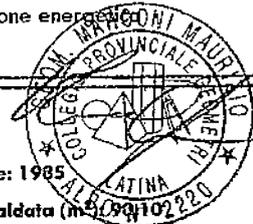


## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 3	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	---

## Dati identificativi

	Regione: LAZIO Comune: SEZZE Indirizzo: Via Quarto La Macchia, snc Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: Lat: 41°29'56" Long: 13°3'35"	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1985 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 5,99102220 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0.00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 338.97 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0.00
--	---	--



Comune (distretto)	SEZZE (LT) - I712	Sezione	Foglio	19	Particella	933
Subalterno	da 1	da	da	da	da	da
Altri subalterni						

## Servizi energetici presenti

<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>00 00 50</td> <td>00 50 00</td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			00 00 50	00 50 00	<b>Prestazione energetica globale</b> 	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
INVERNO	ESTATE							
00 00 50	00 50 00							



*Handwritten signature*

REGIONE LAZIO  
 Direzione Regionale Infrastrutture  
 Ambiente e Politiche Abitative  
**18 FEB. 2016**  
 PERVENUTO



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



### PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

#### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 139.87 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 26.78 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
RENI	Realizzazione di cappotto termico esterno pareti perimetrali	Si	8.0	G (118.38)	G 118.38 kWh/m <sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



101

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	338.97	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	211.52	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.62	
EP <sub>tot</sub>	106.707	kWh/m <sup>2</sup> anno
EP <sub>scd</sub> / A <sub>sup, utile</sub>	0.02	-
	0.15	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice per la classificazione regionale degli impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>prim</sub>
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	1712	Metano	6.61	0.76 $\eta_H$	0.00	139.87
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	- $\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	- $\eta_W$	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-

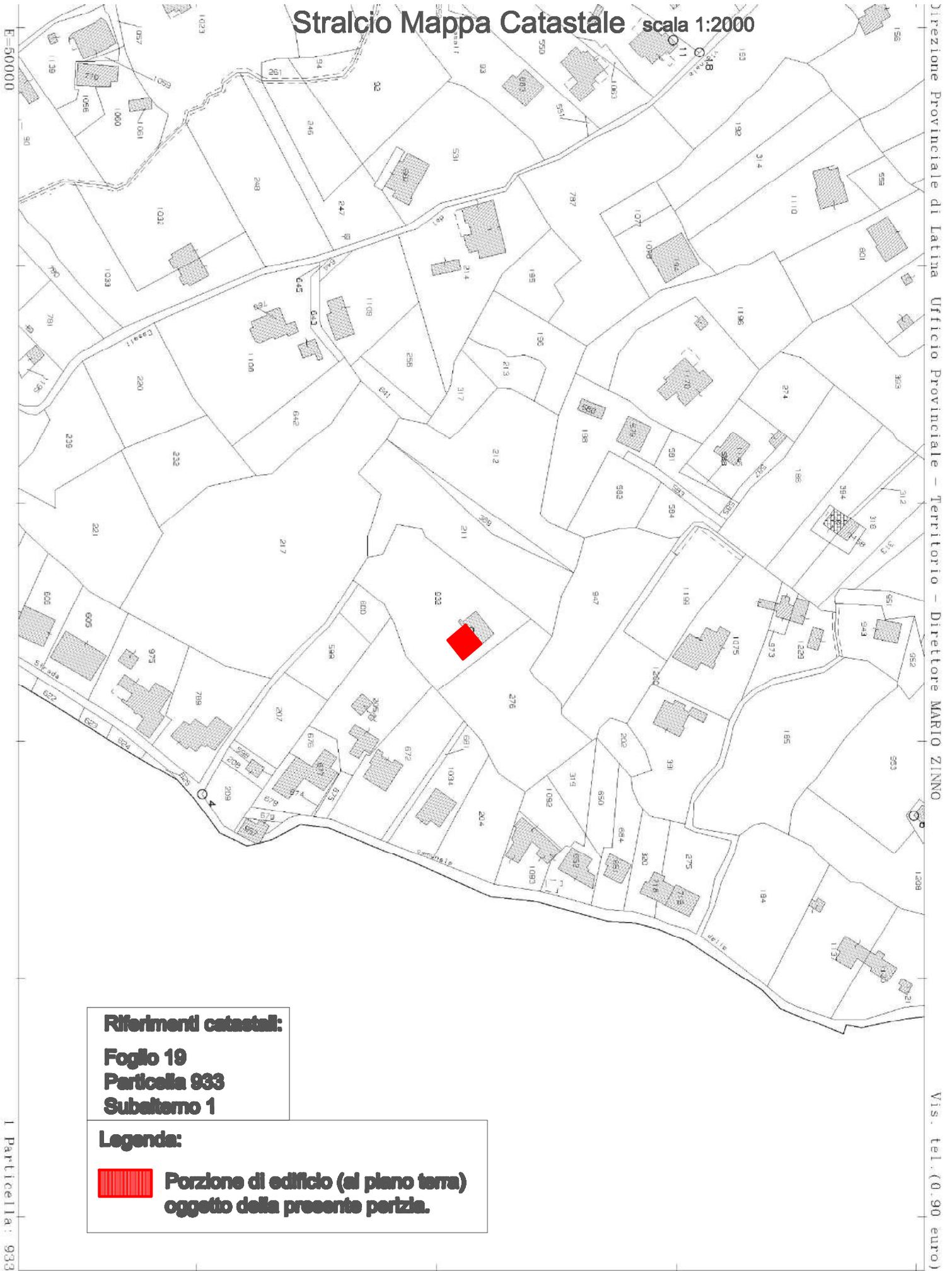
*[Handwritten signature]*



Copia informatica conforme all'originale documento  
formato in origine su supporto analogico, ai sensi  
dell'art. 22 D.Lgs 82/2005.

Anzio, 19 aprile 2016.

# Stralcio Mappa Catastale scala 1:2000



## Riferimenti catastali:

**Foglio 19**  
**Particella 933**  
**Subalterno 1**

## Legenda:

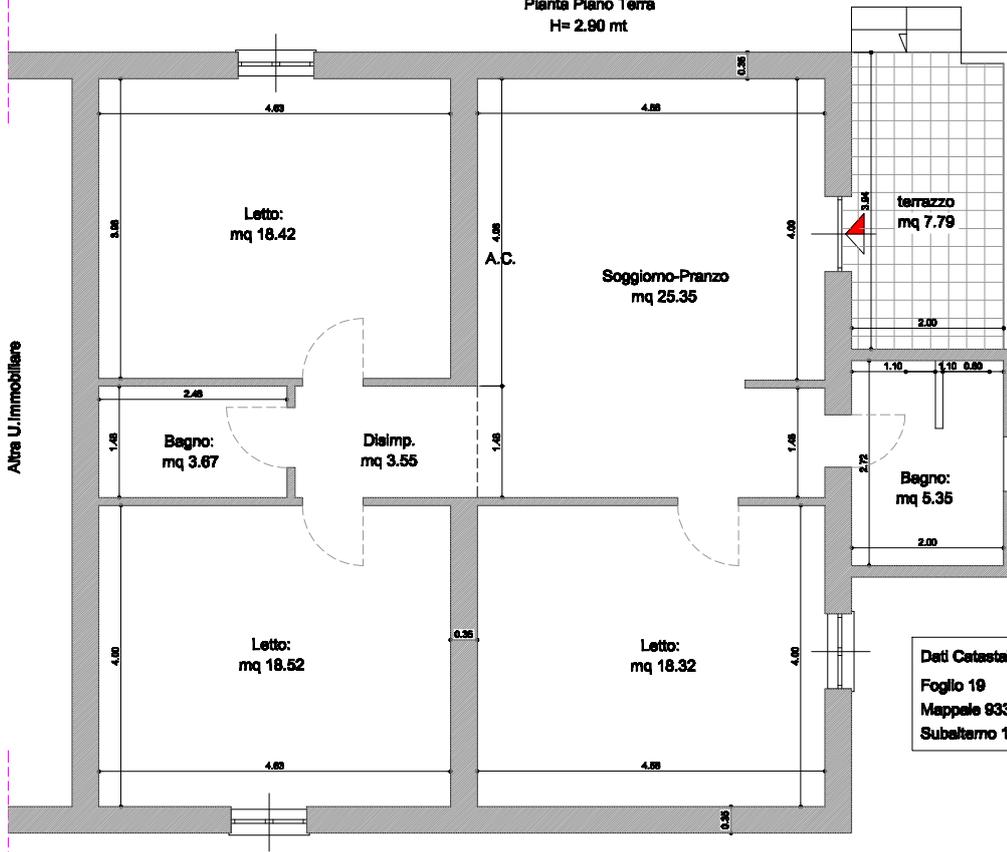


**Porzione di edificio (al piano terra)  
oggetto della presente perizia.**

**Stralcio Aerofotogrammetrico - Inquadramento Google Maps**

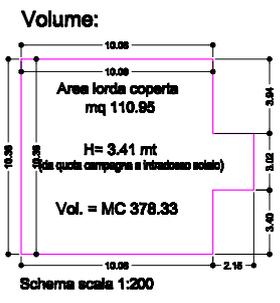


Rilievo dello stato di Fatto scala 1:50  
 Pianta Piano Terra  
 H= 2.90 mt



Dati Catastali:  
 Foglio 19  
 Mappale 933  
 Subalterno 1

Calcolo Superfici:	
<b>Sup. Utile Residenziale:</b>	
Sogg.-pranzo-A.C.:	mq 25.35
Bagno:	mq 5.35
Disimp.:	mq 3.55
Letto:	mq 18.42
Letto:	mq 18.52
Letto:	mq 18.32
Bagno:	mq 3.67
<b>Totale:</b>	<b>mq 93.18</b>
<b>Sup. Non Residenziale:</b>	
Terrazzo:	mq 7.79



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

Dichiarazione protocollo n. LT0013875 del 12/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sezze

Via Quarto La Macchia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 933

Subalterno: 1

Compilata da:

Fantauzzi Lidano

Iscritto all'albo:

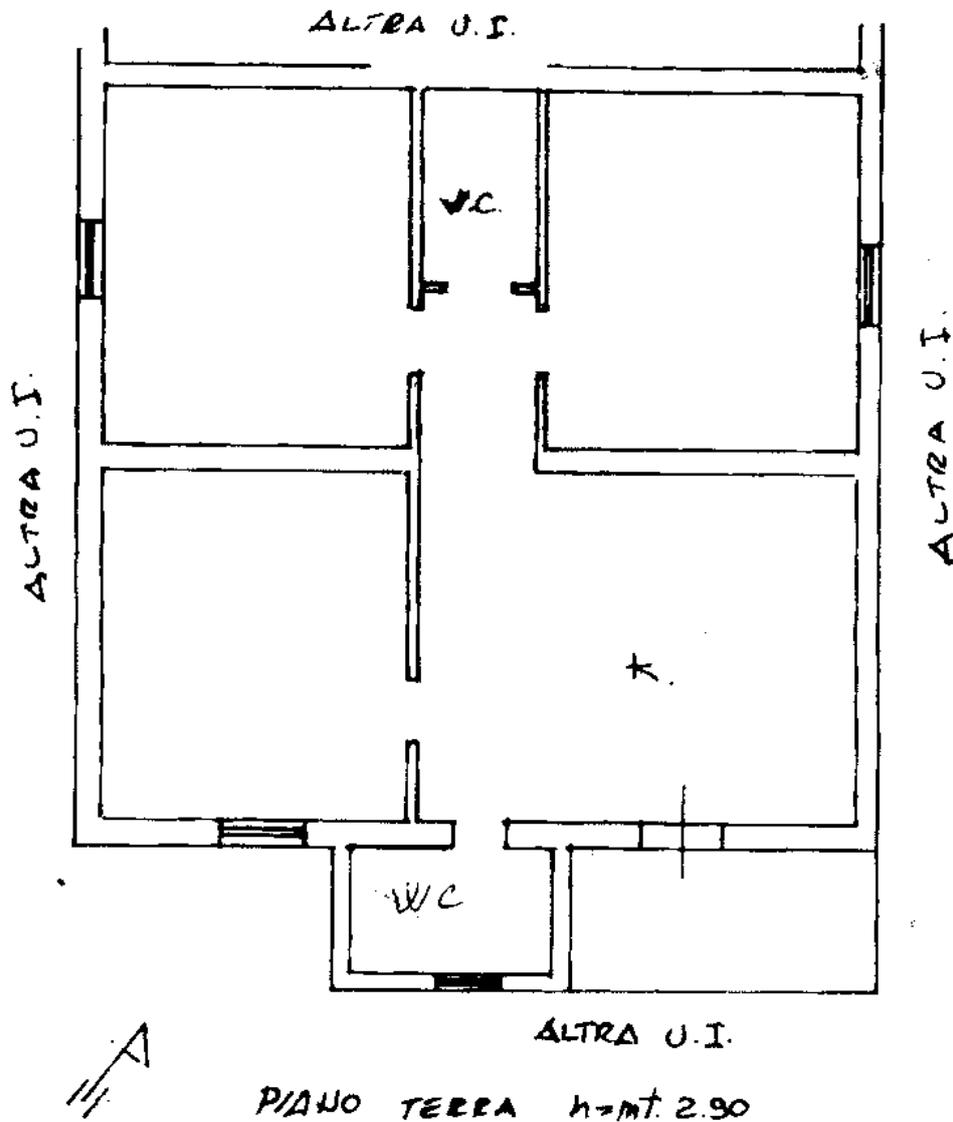
Architetti

Prov. Latina

N. 488

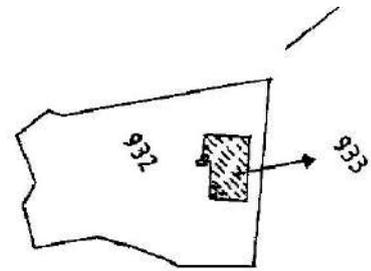
Scheda n. 1

Scala 1:100



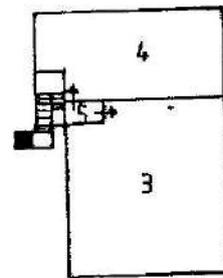
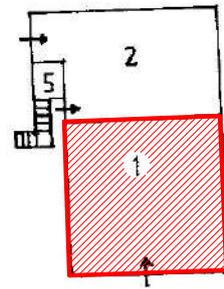
COMUNE DI SEZZE  
Provincia di Latina

FOGLIO 19 PART. 933



Elaborato planimetrico

- SUB 1 appartamento piano terra
- SUB 2 deposito piano terra
- SUB 3 appartamento piano 1°
- SUB 4 appartamento piano 1°
- SUB 5 bene comune non censibile ( corte )  
ai sub 3- 4



**Riferimenti catastali:**

Foglio 19  
Particella 933  
Subaltemo 1

**Legenda:**

 Porzione di edificio (al piano terra)  
oggetto della presente perizia.

IL TECNICO



*Ulivonangel*