

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2018 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	11

Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T.....	17
Lotto 2 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	20
Patti .....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	21

Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	26

## INCARICO

---

In data 28/11/2019, il sottoscritto Arch. Palombelli Stefano, con studio in Via degli Artigiani, 23 - 04010 - Cori (LT), email palstep@libero.it;stefano.palombelli@ufficioweb.com, PEC stefano.palombelli@archiworldpec.it, Tel. 06 96 78 654, Fax 06 96 78 654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2020 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 DEL PESCE N.11, piano 1°
- **Bene N° 2** - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento di cui il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere il proprietario con il vincolo del diritto di abitazione vita natural durante riservato ai propri genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano PRIMO di una abitazione plurifamiliare di due piani fuori terra rispetto a via del Pesce.

Il cespite è ubicato in una zona periferica (agricola) del Comune di SEZZE(LT) loc. Sezze Scalo.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala ubicato al piano terra.

La zona non è adeguatamente servita da attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico.

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

Come da certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un proprio nucleo familiare e i suoi genitori costituiscono un nucleo separato e questi ultimi utilizzano come abitazione l'appartamento al piano terra identificato al fg. 25 p.la 198 sub 7

### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Il bene in oggetto è costituito da tre ricoveri attrezzi agricoli di cui il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere il proprietario.

Il ricovero n.1 è costituito da un magazzino in muratura di circa 190 mq.

Il ricovero n.2 è costituito da un magazzino con struttura in legno e lamiera in ferro di circa 340 mq.

Il ricovero n.3 è costituito da un pollaio in muratura di circa 60 mq

Il cespite è ubicato in una zona periferica (agricola) del Comune di SEZZE(LT) loc. Sezze Scalo.

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

Come da certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un proprio nucleo familiare e i suoi genitori costituiscono un nucleo separato e questi ultimi utilizzano come abitazione l'appartamento al piano terra identificato al fg. 25 p.la 198 sub 7

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento di cui il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere il proprietario con il vincolo del diritto di abitazione vita natural durante riservato ai propri genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano terra di una abitazione plurifamiliare di due piani fuori terra rispetto a via del Pesce.

Il cespite è ubicato in una zona periferica (agricola) del Comune di SEZZE(LT) loc. Sezze Scalo.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune al piano terra.

La zona non è adeguatamente servita da attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1°
- **Bene N° 2** - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere proprietario come da atto di donazione a suo favore del 20.01.2000 trascritto il 10.02.2000 al nr.di R.P. 1640 con il vincolo del diritto di abitazione nei confronti dei suoi genitori vita natural durante.

Come da certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un proprio nucleo familiare e i suoi genitori costituiscono un nucleo separato e questi ultimi utilizzano come abitazione l'appartamento al piano terra identificato al fg. 25 p.la 198 sub 7

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere proprietario come da atto di donazione a suo favore del 20.01.2000 trascritto il 10.02.2000 al nr.di R.P. 1640.

#### **CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

Il lotto in oggetto confina con Con Via del Pesce, fg. 25 p.la 306, fg. 25 p.la 106, fg. 25 p.la 316, salvo altri

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

Il lotto in oggetto confina con Con Via del Pesce, fg. 25 p.la 306, fg. 25 p.la 106, fg. 25 p.la 316, salvo altri

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,90 mq	181,30 mq	1,00	181,30 mq	2,75 m	primo
Balconi scoperti	19,35 mq	19,35 mq	0,25	4,84 mq	0,00 m	primo
vano scala	13,80 mq	18,45 mq	1,00	18,45 mq	3,00 m	t-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>204,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>214,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata considerata un incremento del 5% per incidenza condominiale in considerazione della corte comune ai beni.

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino n.1	175,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	4,20 m	T
Magazzino n.2	325,00 mq	346,00 mq	1,00	346,00 mq	3,80 m	T
Magazzino n.3	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>598,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>609,96 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata considerata un incremento del 2% per incidenza condominiale in considerazione della corte comune ai beni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2005 al 19/09/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 198, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 186 mq Rendita € 397,67 Piano T-1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

### BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2005 al 19/09/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 198, Sub. 9 Categoria C2 Cl.5, Cons. 598 mq Superficie catastale 660 mq Rendita € 710,33 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	198	8		A2	3	7 VANI	186 mq	397,67 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La situazione reale non corrisponde allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria depositata in catasto per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'eventuale aggiudicatario dovrà presentare pratica docfa di variazione catastale.

Costi presumibili in circa 600 euro.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	25	198	9		C2	5	598 mq	660 mq	710,33 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

La situazione reale corrisponde allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria depositata in catasto.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2° del codice di procedura civile risulta essere completa

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2° del codice di procedura civile risulta essere completa

### **PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

L'immobile risulta occupato dal proprietario per la quota di 1/1 il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia come attestato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Sezze - Ufficio Anagrafe -

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

L'immobile ovvero i magazzini agricoli risultano utilizzati dal proprietario per la quota di 1/1, il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

L'immobile in oggetto risulta versare in ottime condizioni di manutenzione.

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

In considerazione della tipologia degli immobili in oggetto ovvero dei ricoveri attrezzi agricoli, si può affermare che non necessitano di urgenti interventi di manutenzione.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio. Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale, dal vano scala e da quanto stabilito dall'art. 1117 del Codice Civile.

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio. Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale e da quanto stabilito dall'art. 1117 del Codice Civile.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

Non si segnala la presenza di eventuali servitù sul bene pignorato.

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Non si segnala la presenza di eventuali servitù sul bene pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

L'unita' immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano primo di un'abitazione plurifamiliare di due piani fuori terra rispetto a via del Pesce.

L'accesso avviene direttamente da Via del Pesce n. 11 mediante corte condominiale.

L'abitazione si sviluppa su di un piano ed è così composta:

-ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, doppi w.c. e tre balconi;

La struttura è mista muratura/cls armato con solai presumibilmente laterocementizi, le facciate esterne della palazzina sono tinteggiate, gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio effetto color legno.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche di finitura:

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: idropittura per le pareti e rivestimento in ceramica nella cucina e nei bagni.

-Pavimentazione: in gres porcellanato.

-Impianto di riscaldamento/condizionamento: impianto autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio e ventilconvettori.

-Acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaia a gas

-Impianto elettrico: non risultano esserci dichiarazioni di conformità;

-Infissi esterni: sono in alluminio a battente e doppio vetro.

-Infissi interni: porte in legno.

-Segni di dissesto e/o degrado: non presenti.

-Spazi e sistemazione esterne: balconi scoperti.

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

L'unita' immobiliare è costituita da 3 ricoveri attrezzi agricoli:

Ricovero n.01 con struttura in muratura e copertura a falde inclinate parte in ferro con sovrastanti elementi in fibrocemento e parte in legno con sovrastanti elementi in laterizio (tegole).

Ricovero n.02 con struttura in legno e copertura costituita da pannelli lamiera zincata.

Ricovero n. 03 con struttura in muratura e copertura costituita da pannelli coibentati in poliuretano.

Pavimentazione: in calcestruzzo.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

L'immobile come da certificato cumulativo prodotto dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze risulta essere occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia composta dal coniuge\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi tre figli tutti maggiorenni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Come da certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un proprio nucleo familiare e i suo genitori costituiscono un nucleo separato e questi ultimi utilizzano come abitazione l'appartamento al piano terra identificato al fg. 25 p.la 198 sub 7

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

L'immobile ovvero i magazzini agricoli risultano utilizzati dal proprietario per la quota di 1/1, il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

Come da certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un proprio nucleo familiare e i suo genitori costituiscono un nucleo separato e questi ultimi utilizzano come abitazione l'appartamento al piano terra identificato al fg. 25 p.la 198 sub 7

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1975 al 10/02/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIETRO PIERANTONI	13/12/1975	17963	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/12/1975	15326	13183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/02/2000 al 19/09/2018	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VINCENZO DE CAROLIS	20/01/2000	22696	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIADI LATINA	10/02/2000	2731	1640
		<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.

**BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1975 al 10/02/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIETRO PIERANTONI	13/12/1975	17963	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/12/1975	15326	13183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/02/2000 al 19/09/2018	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VINCENZO DE CAROLIS	20/01/2000	22696	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIADI LATINA	10/02/2000	2731	1640
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 11/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 12/02/2018  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 396  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.000,00

#### ***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 19/09/2018  
Reg. gen. 21505 - Reg. part. 15281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 11/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 12/02/2018  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 396  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 29.000,00

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 19/09/2018  
Reg. gen. 21505 - Reg. part. 15281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

Il P.R.G. vigente del Comune di Sezze classifica l'area in cui l'immobile in oggetto è ubicato come ZONA AGRICOLA - E - Sottozona E3. Parte dell'area in oggetto ricade in zona sottosposta a vincolo di fascia di rispetto per Viabilità.

L'immobile in oggetto inoltre ricade all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed all'interno delle "aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie" ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Il P.R.G. vigente del Comune di Sezze classifica l'area in cui l'immobile in oggetto è ubicato come ZONA AGRICOLA - E - Sottozona E3. Parte dell'area in oggetto ricade in zona sottosposta a vincolo di fascia di rispetto per Viabilità.

L'immobile in oggetto inoltre ricade all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed all'interno delle "aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie" ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

Per l'immobile in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi:

- 1) Parte dell'abitazione è stata realizzata antecedentemente il 01/09/1967 e successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.37 del 22/01/1977
- 2) D.I.A. per per diversa distribuzione interna ed installazione di tettoia amovibile del 16.03.2004 nr. Prot. 6341
- 3) Istanza di condono edilizio L. 326/2003 del 10/12/2004 prot. 2703 per ampliamento fabbricato plurifamiliare pari a 54,77 mq dichiarati in istanza. Restano da versare 2.108,64 euro per oneri



concessori e 3.777,00 euro di oblazione.

Per l'istanza di cui alla L. 326/2003 non risulta rilasciata la concessione in sanatoria.

Lo stato dei luoghi differisce per diversa distribuzione degli spazi interni da quanto rilevato nell'elaborato grafico allegato all'istanza DI CONDONO EDILIZIO L. 326/2003 del 10/12/2004 prot. 2703.

L'eventuale aggiudicatario della procedura espropriativa dovrà definire l'istanza di condono edilizio di cui sopra nei termini e modalità prescritti dall'amministrazione presso cui è stata inoltrata la richiesta di sanatoria.

Dovrà infine inoltrare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. art. 6 BIS COMMA 5 per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Per l'immobile in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi:

- 1) Il magazzino n. 01 risulta essere stato sanato mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 503/s del 03.10.1997
- 2) Il magazzino n.02 risulta essere stato realizzato anteriormente il 01/09/1967
- 3) Il magazzino n. 03 risulta essere stato realizzato senza titolo abilitativo.

L'eventuale aggiudicatario della procedura espropriativa dovrà demolire il magazzino n.03 non essendoci i presupposti per la richiesta di accertamento di conformità ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. n. 380/01 e ss. mm. ii.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO 1°**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio costituito.

##### **BENE N° 2 - MAGAZZINI UBICATI A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE N.11, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio costituito.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere proprietario come da atto di donazione a suo favore del 20.01.2000 trascritto il 10.02.2000 al nr.di R.P. 1640 con il vincolo del diritto di abitazione riservato nei confronti dei propri genitori vita natural durante.

## CONFINI

---

Il lotto in oggetto confina con Con Via del Pesce, fg. 25 p.la 306, fg. 25 p.la 106, fg. 25 p.la 316, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	104,85 mq	146,80 mq	1,00	146,80 mq	2,80 m	T
vano scala	13,80 mq	18,45 mq	1,00	18,45 mq	0,00 m	T
cantine	31,59 mq	41,18 mq	0,30	12,35 mq	2,80 m	T
Portico	9,05 mq	9,05 mq	0,30	2,72 mq	2,80 m	T
Tettoia	6,90 mq	6,95 mq	0,30	2,08 mq	2,80 m	T
Forno	9,50 mq	15,50 mq	0,20	3,10 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>194,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata considerata un incremento del 5% per incidenza condominiale in considerazione della corte comune ai beni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2005 al 19/09/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 198, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 149 mq Rendita € 318,14 Piano T

I titolari catastali coincidono con 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
	25	198	7		A2	2	7 VANI	149 mq	318,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

La situazione reale corrisponde con lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria depositata in catasto.

### **PRECISAZIONI**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2° del codice di procedura civile risulta essere completa

### **PATTI**

---

L'immobile come da certificato cumulativo prodotto dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze risulta essere occupato dai genitori del debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali vantano il diritto di abitazione vita natural durante.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile in oggetto risulta versare in discrete condizioni di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio. Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale, dal vano scala e da quanto stabilito dall'art. 1117 del Codice Civile.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si segnala la presenza di eventuali servitù sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano terra di un'abitazione plurifamiliare di due piani fuori terra rispetto a via del Pesce.

L'accesso avviene direttamente da Via del Pesce n. 11 mediante corte condominiale.

L'abitazione si sviluppa su di un piano ed è così composta:

-ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, w.c., portico, cantine e forno

esterno;

La struttura è mista muratura/cls armato con solai presumibilmente laterocementizi, le facciate esterne della palazzina sono tinteggiate, gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio effetto color legno.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche di finitura:

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: idropittura per le pareti e rivestimento in ceramica nella cucina e nei bagni.

-Pavimentazione: marmette di graniglia e gres porcellanato per il w.c.

-Impianto di riscaldamento/condizionamento: impianto autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

-Acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaia a gas

-Impianto elettrico: non risultano esserci dichiarazioni di conformità;

-Infissi esterni: sono in alluminio a battente e doppio vetro.

-Infissi interni: porte in legno.

-Segni di dissesto e/o degrado: non presenti.

-Spazi e sistemazione esterne: portico e forno esterno

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile come da certificato cumulativo prodotto dall'ufficio anagrafe del Comune di Sezze risulta essere occupato dai genitori del debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali vantano il diritto di abitazione vita natural durante.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1975 al 10/02/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIETRO PIERANTONI	13/12/1975	17963	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/12/1975	15326	13183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/02/2000 al 19/09/2018	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		NOTAIO VINCENZO DE CAROLIS	20/01/2000	22696	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIADI LATINA	10/02/2000	2731	1640
<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 11/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 12/02/2018  
Reg. gen. 3313 - Reg. part. 396  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 29.000,00
- **Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 15/05/2018  
Reg. gen. 11305 - Reg. part. 1840  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.922,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.961,13

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 19/09/2018

Reg. gen. 21505 - Reg. part. 15281

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. vigente del Comune di Sezze classifica l'area in cui l'immobile in oggetto è ubicato come ZONA AGRICOLA - E - Sottozona E3. Parte dell'area in oggetto ricade in zona sottoposta a vincolo di fascia di rispetto per Viabilità.

L'immobile in oggetto inoltre ricade all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed all'interno delle "aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie" ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'immobile in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi:

1) Parte dell'abitazione è stata realizzata precedentemente il 01/09/1967 e successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.37 del 22/01/1977

2) D.I.A. per diversa distribuzione interna ed installazione di tettoia amovibile del 16.03.2004 nr. Prot. 6341

3) Istanza di condono edilizio L. 326/2003 del 10/12/2004 prot. 2703 per ampliamento fabbricato plurifamiliare pari a 97,93 mc al piano terra e 91,47 mc per un totale da sanare di 189,40 mc.

Per l'istanza di cui alla L. 326/2003 non risulta rilasciata la concessione in sanatoria.

Lo stato dei luoghi differisce per diversa distribuzione degli spazi interni da quanto rilevato nell'elaborato grafico allegato all'istanza DI CONDONO EDILIZIO L. 326/2003 del 10/12/2004 prot. 2703.

L'eventuale aggiudicatario della procedura espropriativa dovrà definire l'istanza di condono edilizio di cui sopra nei termini e modalità prescritti dall'amministrazione presso cui è stata inoltrata la richiesta di sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1°  
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento di cui il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere il proprietario con il vincolo del diritto di abitazione vita natural durante riservato ai propri genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unita' immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano PRIMO di una abitazione plurifamiliare di due piani fuori terra rispetto a via del Pesce. Il cespite è ubicato in una zona periferica (agricola) del Comune di SEZZE(LT) loc. Sezze Scalo. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala ubicato al piano terra. La zona non è adeguatamente servita da attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 198, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 197.634,40
- **Bene N° 2** - Magazzini ubicati a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T  
Il bene in oggetto è costituito da tre ricoveri attrezzi agricoli di cui il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere il proprietario. Il ricovero n.1 è costituito da un magazzino in muratura di circa 190 mq. Il ricovero n.2 è costituito da un magazzino con struttura in legno e lamiera in ferro di circa 340 mq. Il ricovero n.3 è costituito da un pollaio in muratura di circa 60 mq Il cespite è ubicato in una zona periferica (agricola) del Comune di SEZZE(LT) loc. Sezze Scalo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 198, Sub. 9, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 100.000,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano 1°	214,82 mq	920,00 €/mq	€ 197.634,40	100,00%	€ 197.634,40
Bene N° 2 - Magazzini Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T	609,96 mq	163,95 €/mq	€ 100.000,50	100,00%	€ 100.000,50



Valore di stima:	€ 297.634,90
------------------	--------------

Valore di stima: € 297.634,90

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	39634,40	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,50	€

**Valore finale di stima: € 243.000,00**

Nella presente valutazione verrà adottato come metodo di stima quello "diretto", basato sul "criterio sintetico comparativo", teso all'individuazione del "più probabile valore di mercato" del bene.

Verranno pertanto prese in considerazione e mediate aritmeticamente le quotazioni parametriche desunte da indagini di mercato espletate direttamente in loco e su siti internet di settore come "Immobiliare.it" ed il "Borsino Immobiliare.it"

#### BENE N. 1 - APPARTAMENTO

Come quotazione media di riferimento per RESIDENZIALE, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 920,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

Valore di stima:  $920 \times 214,82 \text{ mq (superficie commerciale convenzionale)} = 197.634,4 \text{ euro}$

In considerazione delle difformità edilizie riscontrate ed evidenziate nei capitoli " Dati Catastali " e "Regolarità Edilizia" è stato effettuato un deprezzamento di circa il 20% con la definizione del valore finale di stima pari a 158.000 euro.

Quota posta in vendita pari al 100% della piena proprietà: 158.000,00

#### BENE N. 2 - MAGAZZINI AGRICOLI-

##### MAGAZZINO AGRICOLO N. 01

Come quotazione media di riferimento per MAGAZZINO AGRICOLO, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 260,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

Valore di stima:  $260 \times 192,00 \text{ mq (superficie CATASTALE)} = 49.920 \text{ euro}$

##### MAGAZZINO AGRICOLO N. 02

Come quotazione media di riferimento per MAGAZZINO AGRICOLO, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 120,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

Valore di stima:  $120 \times 346,00 \text{ mq (superficie CATASTALE)} = 41.520 \text{ euro}$ .

##### MAGAZZINO AGRICOLO N. 03

Come quotazione media di riferimento per MAGAZZINO AGRICOLO, in considerazione delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 110,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

Valore di stima: 110 x 60,00 mq (superficie CATASTALE) = 6.600 euro.

TOTALE MAGAZZINI AGRICOLI: 49.920+41.250+6.600=98.040,00 EURO

AUMENTO DEL 2% PER CORTE CONDOMINIALE = 1.960,50 EURO

TOTALE: 98.040+1960,80= 100.000,50 EURO.

In considerazione delle difformità edilizie riscontrate ed evidenziate nei capitoli " Dati Catastali " e "Regolarità Edilizia" è stato effettuato un deprezzamento di circa il 15% con la definizione del valore finale di stima pari a 85.000 euro.

Quota posta in vendita pari al 100% della piena proprietà: 85.000,00

TOTALE LOTTO 1: 158.000+85.000= 243.000 EURO

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento di cui il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere il proprietario con il vincolo del diritto di abitazione vita natural durante riservato ai propri genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano terra di una abitazione plurifamiliare di due piani fuori terra rispetto a via del Pesce. Il cespite è ubicato in una zona periferica (agricola) del Comune di SEZZE(LT) loc. Sezze Scalo. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune al piano terra. La zona non è adeguatamente servita da attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 198, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 136.346,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Sezze (LT) - VIA DEL PESCE N.11, piano T	194,78 mq	700,00 €/mq	€ 136.346,00	100,00%	€ 136.346,00
				Valore di stima:	€ 136.346,00

Valore di stima: € 136.346,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	26346,00	€
Stato di possesso	33000,00	€

**Valore finale di stima: € 77.000,00**

Nella presente valutazione verrà adottato come metodo di stima quello "diretto", basato sul "criterio sintetico comparativo", teso all'individuazione del "più probabile valore di mercato" del bene.

Verranno pertanto prese in considerazione e mediate aritmeticamente le quotazioni parametriche desunte da indagini di mercato espletate direttamente in loco e su siti internet di settore come "Immobiliare.it" ed il "Borsino Immobiliare.it"

#### BENE N. 3 - APPARTAMENTO

Come quotazione media di riferimento per RESIDENZIALE, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 700,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

Valore di stima:  $700 \times 194,78 \text{ mq (superficie commerciale convenzionale)} = 136.346,00 \text{ euro}$

In considerazione delle difformità edilizie riscontrate ed evidenziate nei capitoli " Dati Catastali " e "Regolarità Edilizia" è stato effettuato un deprezzamento di circa il 20% con la definizione del valore finale di stima pari a 110.000 euro.

Quota posta in vendita pari al 100% della nuda proprietà dato che i genitori del debitore escutato si sono riservati il diritto di abitazione vita natural durante sull'immobile.

Il nucleo familiare, come da certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Sezze, è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato nel 1941 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata nel 1944.

Il valore della nuda proprietà considerando il coniuge più giovane ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 1944 è pari al 70% del valore della piena proprietà:

$= 110.000,00 \text{ euro} \times 70\% = 77.000 \text{ euro.}$

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.

Cori, li 01/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Palombelli Stefano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01\_Atto di Provenienza Debitore
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 02\_Visure Catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 03\_Planimetrie Catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 04\_Mappa Catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 05\_Concessione Edilizia in Sanatoria n. 503
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 06\_Istanza di Condono Edilizio\_Debitore\_2004
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 07\_Istanza di Condono Edilizio\_2004\_Bollettini pagati
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 08\_D.I.A.\_2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09\_Ricevuta Comunicazione Inizio Operazioni Peritali Debitore
- ✓ N° 2 Altri allegati - 10\_Ricevuta inoltro Perizia Debitore
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11\_Ricevuta inoltro perizia Creditori
- ✓ N° 10 Foto - 12\_Foto\_Lotto 1
- ✓ N° 7 Foto - 13\_Foto Lotto 2
- ✓ N° 1 Google maps - 14\_Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12\_Stato Di Famiglia\_Genitori\_Esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13\_Stato Di Famiglia\_Esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14\_Verbale Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - 15\_Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16\_Perizia Versione Privacy