
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Genua Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 15/07/2022, il sottoscritto Geom. Di Genua Marco, con studio in Via Roma, 56 - 04017 - San Felice Circeo (LT), email studio.digenua@gmail.com, PEC marco.digenua@geopec.it, Tel. 3401552075, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2022 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 San Carlo Da Sezze n. 162, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°29'58.3"N 13°03'35.1"E)

DESCRIZIONE

L'unità abitativa di che trattasi, è ubicata in Via San Carlo da Sezze al civico 162 nel centro storico del comune di Sezze. Esso consta in un appartamento al piano 1° in edificio di maggiore consistenza con destinazione prettamente residenziale ai piani 1-2 mentre sono altresì presenti piccole attività al piano terra. Nelle vicinanze sono presenti esercizi commerciali di varia natura: supermercati, edicole, bar, pubblici uffici e luoghi di culto ecc. raggiungibili a piedi. È possibile sostare nelle strade esterne il centro storico, cui ricade il fabbricato sulla fascia periferica di esso, laddove possibile sebbene siano presenti aree di sosta (parcheggio) a pagamento non custodite, si rileva inoltre che dalla vicina Via della Fanfara, situata a circa 30 mt. dal fabbricato e dal quale si giunge in zona proveniendo da fuori Comune, sono presenti i servizi di trasporto pubblico. L'area è urbanizzata con disponibilità dei servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 27/10/2022 veniva fatta richiesta di autorizzazione all'accesso all'immobile pignorato con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica per il giorno 18/11/2022.

Alla data delle attività di accesso si presentava la Sig.ra **** Omissis **** figlia dell'esecutata e comproprietaria che in via bonaria consentiva l'accesso all'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via San Carlo Da Sezze n. 162, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

si precisa che la sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria per 1/2 mentre la restante parte risulta intestata ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** mediante successione con trascrizione RG 23629 Reg. Part. n. 16239 presentazione n. 20 del 11/11/2020 in quota di 1/4 ognuno.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sa Sig.ra **** Omissis **** diveniva proprietaria dell'immobile mediante atto di compravendita del 03/08/2005 trascritto a Latina 08/08/2005 Reg. Part. 13639 Reg. Gen. 26629 notaio CUTILLO ANDREA unitamente al sig. **** Omissis **** coniuge in regime comunione legale dei beni.
in data 11/11/2020 veniva registrata la successione per causa di morte del Sig. #Malandruccolo Fabio**** Omissis ****Cervoni Sonia##

CONFINI

L'immobile è costituito complessivamente da n. 2 porzioni, separate da vano scala comune, costituenti unico subalterno numero 8, rientrante nella particella censita al catasto fabbricati al foglio 154 particella 246. Tale immobile confina a Nord-Est con via Umberto I a Nord-Ovest con via San Carlo da Sezze a Sud-Est con altro fabbricato in aderenza con identificativo catastale particella 245 e a Sud-Ovest con area cortilizia di proprietà comune e parzialmente con altro fabbricato in aderenza con identificativo 236.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	54,46 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'appartamento è suddiviso in due porzioni separate dal vano scala condominiale.

La prima porzione è costituita da un ambiente di maggior superficie di forma irregolare in cui è presente angolo cottura, da tale zona si accede ad un balconcino, posto sul lato Sud-Ovest dell'intero fabbricato, con affaccio su area cortilizia comune, è stata rilevata la presenza in tale ambiente di un piccolo servizio igienico privo di aperture verso l'esterno, nonché di una nicchia confinante sulla rampa di accesso della scala condominiale. E' stato inoltre rilevata la presenza di un altro ripostiglio, di forma irregolare presente nel sottoscala che dà accesso al piano superiore.

La seconda porzione, anch'essa di forma irregolare, è costituita da ingresso su zona soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno per mezzo del quale si accede ad un servizio igienico, privo di aperture verso l'esterno, una camera da letto con finestra ed altra camera priva di aperture esterne.

Se precisa che nella prima zona una altezza massima di 2,90ml mentre nella seconda porzione abbiamo un'altezza massima di 3,88ml con parti in entrambe le zone che scendono fino ad un minimo di 1.80

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 246, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 0,33 Piano 1
Dal 14/02/1991 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 246, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 115,69 Piano 1
Dal 03/08/2005 al 17/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 246, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 115,69 Piano 1
Dal 17/01/2019 al 15/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 246, Sub. 8 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 115,69 Piano 1
--	--	--

Dalla visura si evidenzia che da impanto meccanografico del 30/06/1987 che i Sig.ri "**** Omissis ****" non viene indicato il titolo mentre per il soggetto "**** Omissis ****" si riporta il titolo di usufruttuario parziale, il soggetto "SOCIETA' DI PERSONE" risulta quale comproprietario.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	246	8		A4	1	4	63 mq	115,69 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano essere presenti difformità tra il rilievo e le planimetrie presenti in catasto, con data di presentazione 01/01/1972.

Più precisamente nella prima porzione immobiliare, sul quale è presente il balconcino aggettante su corte comune, è presente un bagno, realizzato con tamponature in forati con altezza interna circa ml. 2,27 privo di aperture verso l'esterno, ed antistante nicchia posta sul muro confinante verso vano scala condominiale, inoltre si è rilevato che nella stessa zona è presente un rialzo di circa 26 cm della pavimentazione.

Nell'altra porzione immobiliare risulta una diversa disposizione interna, realizzata con tramezzature in mattoni forati, oltre un'ulteriore nicchia sempre confinante sul muro perimetrale confinante con il vano scala/sottoscala della porzione precedentemente descritta.

N.B. Le altezze presenti sulle schede delle planimetrie catastali prelevate risultano essere illeggibili, tuttavia in fase di rilievo sono state riscontrate altezze di circa ml. 3,88 negli ambienti principali della prima porzione e di circa ml. 2,90 negli ambienti principali della seconda descritte in precedenza.

N.B. in fase di accesso agli atti presso l'ente comunale tali difformità non sono emerse pratiche edilizie che ne legittimassero la presenza ne quantomeno sono presenti sanatorie edilizie rilasciate o in corso di definizione.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Dalla documentazione rinvenuta non sono risultati presenti patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è costituito da n. 2 porzioni poste al piano 1 del complesso immobiliare e separate da vano scala interno condominiale. Dai sopralluoghi eseguiti è stato possibile rilevare che gli ambienti versano in uno stato conservativo piuttosto basso, sebbene alcuni ambienti visivamente fossero stati tinteggiati recentemente altrettanto non si può dire dei restanti che in diversi punti mostrano segni di muffe. I pavimenti in alcuni punti erano rotti, gli impianti funzionanti ma non a norma di legge con alcune parti a vista.

PARTI COMUNI

Come da atto di compravendita notaio Cutillo del 03/08/2005 rep 14459 Rac. 2612 verranno trasferiti tutti i beni in comunione come da art. 3 " Quanto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,....."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visto la mancanza della documentazione comunale come da verbale di accesso del 13/10/2022 agli atti ad eccezione della SCIA prot 16149 del 25/07/2019, il CTU non ha rinvenuto nessun documento o atto notarile dove venisse riportata la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è costituita da struttura in muratura portante in pietra con solai in legno. La copertura è del tipo a padiglioni in legno e tegole.

Le pareti esterne sono costituite da muratura portante intonacate a calce di colore tenue oggetto di interventi di risanamento nel 2019. Le pareti interne sono costituite da tramezzi divisorii in forati tradizionali intonacati sui due lati.

Per quanto riguarda la u.i. in esame, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di bianco o cmq colori pastello e dotate di battiscopa, ad eccezione delle pareti dei bagni che sono rifinite in piastrelle di ceramica e negli angoli cottura le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono a pannelli in tamburato di color legno.

Gli infissi sono in alluminio color bianco prive di chiusure esterne. Il portoncino di ingresso è costituito da porta di caposcala in legno tamburato senza guarnizione di tenuta.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, tv, privo di impianto di riscaldamento (tutte non a norma di legge).

I servizi igienici sono completi di apparecchi sanitari e rubinetterie.

Il quadro elettrico generale dell'abitazione, posto accanto all'ingresso, è del tipo non a norma.

Il balcone, dotato di ringhiera in ferro comune, è pavimentato in mattonelle in cotto in pessimo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come da verbali di accesso del 18/11/2022 e 22/11/2022 l'immobile risultava essere occupato, veniva inviata richiesta all'agenzia delle entrate per verificare le risultanze sullo stato locativo del bene di cui alla presente relazione al fine di stabilire se l'occupazione fosse o meno legittima. Dalla risposta dell'ADE in data 27/12/2022 è stato riscontrato che l'unico contratto rinvenuto intestato al sig. **** Omissis **** non risulta registrato "...entro 30 gg dalla data di sottoscrizione e/o data di inizio locazione."

Oltre al sig. **** Omissis **** risultano essere presenti altri occupanti senza nessun titolo valido

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1991 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Orsini	14/02/1991	302552	20891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/02/1991		3857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	06/03/1991	1743	1V		
Dal 03/08/2005 al 17/01/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. CUTILLO ANDREA	03/08/2005	14459	2612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/08/2005	26629	13639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	05/08/2005	7012	1T		

Dal 17/01/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/01/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/11/2020	23629	16239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/10/2020	354135	88888

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.

La Sig.ra **** Omissis **** rinuncia alla sua quota di eredità alla morte del marito a favore dei germani **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 10/09/2021
Reg. gen. 22841 - Reg. part. 17338
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste:
- per il pignoramento:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);
per un totale di € 294;

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso agli atti presso il Comune di Sezze in data 13/10/2022 è emerso che l'immobile è situato in zona urbanistica A (centro storico) giusto PRG come da Art. 31 NTA, sulla zona si rileva inoltre il vincolo da PTPR TAV A artt. 135,143 e 156 DLGS 42-2004 e Tav B 36-401 Beni paesaggistici art 134 co l lett c DLGS 42-2004 "insediamenti urbani e storici e relativa fascia di rispetto" art. 44.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 31/08/2022 è stata eseguita formale richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sezze in data 13/10/2022 si eseguiva l'accesso presso gli uffici comunali.

In tale data veniva redatto verbale di sopralluogo in cui non risultavano presenti fascicoli dell'immobile ad eccezione di una SCIA prot 16149 del 25/07/2019 per lavori di rifacimento facciate e tetto con lieve modifica alla copertura ed apertura di un lucernario.

Risultano essere presenti difformità tra il rilievo e le planimetrie presenti in catasto, con data di presentazione 01/01/1972.

Più precisamente nella prima porzione immobiliare, sul quale è presente il balconcino aggettante su corte comune, è presente un bagno, realizzato con tamponature in forati con altezza interna circa ml. 2,27 privo di aperture verso l'esterno, ed antistante nicchia posta sul muro confinante verso vano scala condominiale, inoltre si è rilevato che nella stessa zona è presente un rialzo di circa 26 cm della pavimentazione.

Nell'altra porzione immobiliare risulta una diversa disposizione interna, realizzata con tramezzature in mattoni forati, oltre un'ulteriore nicchia sempre confinante sul muro perimetrale confinante con il vano scala/sottoscala della porzione precedentemente descritta.

N.B. Le altezze presenti sulle schede delle planimetrie catastali prelevate risultano essere illeggibili, tuttavia in fase di rilievo sono state riscontrate altezze di circa ml. 3,88 negli ambienti principali della prima porzione e di circa ml. 2,90 negli ambienti principali della seconda descritte in precedenza.

N.B. in fase di accesso agli atti presso l'ente comunale tali difformità non sono emerse pratiche edilizie che ne legittimassero la presenza ne quantomeno sono presenti sanatorie edilizie rilasciate o in corso di definizione. Non essendo stata rinvenuta altra documentazione non se ne garantisce la conformità urbanistica.

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.

Gli impianti non risultano a norma di legge

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In data 23/12/2022 veniva richiesto all'amministratrice dell'immobile di formalizzare gli importi dovute dall'esecutata escludendo le somme già richieste nell'atto di precetto, l'amministratore rispondeva in data 05/01/2023 che le quote da versare sono pari a €689,35

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via San Carlo Da Sezze n. 162, piano 1
L'unità abitativa di che trattasi, è ubicata in Via San Carlo da Sezze al civico 162 nel centro storico del comune di Sezze. Esso consta in un appartamento al piano 1° in edificio di maggiore consistenza con destinazione prettamente residenziale ai piani 1-2 mentre sono altresì presenti piccole attività al piano terra. Nelle vicinanze sono presenti esercizi commerciali di varia natura: supermercati, edicole, bar, pubblici uffici e luoghi di culto ecc. raggiungibili a piedi. È possibile sostare nelle strade esterne il centro storico, cui ricade il fabbricato sulla fascia periferica di esso, laddove possibile sebbene siano presenti aree di sosta (parcheggio) a pagamento non custodite, si rileva inoltre che dalla vicina Via della Fanfara, situata a circa 30 mt. dal fabbricato e dal quale si giunge in zona provenendo da fuori Comune, sono presenti i servizi di trasporto pubblico. L'area è urbanizzata con disponibilità dei servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 246, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 15.912,50
Per stabilire il valore di mercato si sono applicati i principi teorici dell'Estimo che consentono e regolano il giudizio di stima.
Il metodo usato è il procedimento sintetico basato sulla comparazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.
A tal fine sono state esperite, presso due agenzie immobiliari site nella zona circostante, indagini di mercato sui prezzi di vendita nella zona per immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto della presente stima consultando anche i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito alla città di Sezze per la zona in esame.
Dalle indagini di mercato è stato accertato un valore di mercato oscillante tra i 450 e i 900 €/mq. Consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che le stesse indicano per le abitazioni civili un valore minimo di € 450 al mq e un valore massimo di € 1100 al mq.
Per cui, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino, considerate le rifiniture interne, considerato lo stato generale del fabbricato in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 500,00 al mq da applicare alla consistenza ragguagliata come

dettagliata nella relativa sezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via San Carlo Da Sezze n. 162, piano 1	63,65 mq	500,00 €/mq	€ 31.825,00	50,00%	€ 15.912,50
				Valore di stima:	€ 15.912,50

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.

San Felice Circeo, li 03/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Genua Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti Notarili (Aggiornamento al 15/09/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Scia Rifacimento facciata e tetto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 20/08/2022)
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/08/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure Ipotecarie e catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo del sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato APE
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazioni Amministratore Condominiale

✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di residenza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via San Carlo Da Sezze n. 162, piano 1
L'unità abitativa di che trattasi, è ubicata in Via San Carlo da Sezze al civico 162 nel centro storico del comune di Sezze. Esso consta in un appartamento al piano 1° in edificio di maggiore consistenza con destinazione prettamente residenziale ai piani 1-2 mentre sono altresì presenti piccole attività al piano terra. Nelle vicinanze sono presenti esercizi commerciali di varia natura: supermercati, edicole, bar, pubblici uffici e luoghi di culto ecc. raggiungibili a piedi. È possibile sostare nelle strade esterne il centro storico, cui ricade il fabbricato sulla fascia periferica di esso, laddove possibile sebbene siano presenti aree di sosta (parcheggio) a pagamento non custodite, si rileva inoltre che dalla vicina Via della Fanfara, situata a circa 30 mt. dal fabbricato e dal quale si giunge in zona proveniendo da fuori Comune, sono presenti i servizi di trasporto pubblico. L'area è urbanizzata con disponibilità dei servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 246, Sub. 8, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso il Comune di Sezze in data 13/10/2022 è emerso che l'immobile è situato in zona urbanistica A (centro storico) giusto PRG come da Art. 31 NTA, sulla zona si rileva inoltre il vincolo da PTPR TAV A artt. 135,143 e 156 DLGS 42-2004 e Tav B 36-401 Beni paesaggistici art 134 co l lett c DLGS 42-2004 "insediamenti urbani e storici e relativa fascia di rispetto" art. 44.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via San Carlo Da Sezze n. 162, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 246, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	63,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile è costituito da n. 2 porzioni poste al piano 1 del complesso immobiliare e separate da vano scala interno condominiale. Dai sopralluoghi eseguiti è stato possibile rilevare che gli ambienti versano in uno stato conservativo piuttosto basso, sebbene alcuni ambienti visivamente fossero stati tinteggiati recentemente altrettanto non si può dire dei restanti che in diversi punti mostrano segni di muffe. I pavimenti in alcuni punti erano rotti, gli impianti funzionanti ma non a norma di legge con alcune parti a vista.		
Descrizione:	L'unità abitativa di che trattasi, è ubicata in Via San Carlo da Sezze al civico 162 nel centro storico del comune di Sezze. Esso consta in un appartamento al piano 1° in edificio di maggiore consistenza con destinazione prettamente residenziale ai piani 1-2 mentre sono altresì presenti piccole attività al piano terra. Nelle vicinanze sono presenti esercizi commerciali di varia natura: supermercati, edicole, bar, pubblici uffici e luoghi di culto ecc. raggiungibili a piedi. È possibile sostare nelle strade esterne il centro storico, cui ricade il fabbricato sulla fascia periferica di esso, laddove possibile sebbene siano presenti aree di sosta (parcheggio) a pagamento non custodite, si rileva inoltre che dalla vicina Via della Fanfara, situata a circa 30 mt. dal fabbricato e dal quale si giunge in zona proveniendo da fuori Comune, sono presenti i servizi di trasporto pubblico. L'area è urbanizzata con disponibilità dei servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		