
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zanni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
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.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2016 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 330.762,50	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

All'udienza del 03/05/2018, il sottoscritto Arch. Zanni Alessandro, con studio in Via Carlo Pisacane, 26 - 04100 - Latina (LT), email alezanni@libero.it, PEC alessandro.zanni@archiworldpec.it, Tel. 0773 472442, Fax 0773 472442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 45 s.n.c., piano P-1 (Coord. Geografiche: 41°27'53.1"N-13°02'48.3"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio di due piani fuori terra, censito presso L'Agenzia del territorio, catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 75 particella 213. Il bene si trova in zona agricola in piena campagna. La zona è priva di servizi, le strade sono asfaltate e prive di illuminazione pubblica. vedi ortofoto allegato 1 L'immobile è costituito al piano terra da un locale cantina rimessa e locale rustico con bagno; al piano primo, al quale si accede da scala esterna, da un soggiorno pranzo con angolo cucina, disimpegno da cui si accede a tre stanze da letto e bagno patronale e un bagno in una camera da letto e ripostiglio. Vi sono due balconi. Al piano terra come al piano primo vi è un grande portico. La copertura è a tetto a falde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato un primo accesso il 11 dicembre 2018 e un altro per completare il rilievo in data 20 dicembre vedi verbali allegati N. 2 e N. 3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 45 s.n.c., piano P-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La provenienza ventennale dei beni, è stata attestata con Certificazione del Notaio Italo De Benedittis di Pescara (ex art. 567,2° comma c.p.c.) da questa si evince: la proprietà dell'immobile, l'acquisto dei terreni e le formalità pregiudizievoli, con aggiornamento fino al 06 marzo 2019. Durante il corso del lavoro peritale il CTU, ha integrato le visure ipotecarie con le ispezioni del 20/02/2019 del 06/03/2019, da queste si evince che, dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del

25/03/2016 n. 6215/4367 di formalità , non risultano pubblicate altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli a nome del soggetto esecutato. Per quanto sopra si ritiene la documentazione in atti , completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Sezze , gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni, come da certificato ed estratto di matrimonio. Inoltre sono residenti sempre in Via Migliara 45 ma al n° 10/D(vedi all.ti n. 5 e n. 7)

CONFINI

Dall'esame dello stralcio di mappa catastale del foglio 75 particella 213 del Comune di Sezze, estratto presso l'Ufficio del territorio in data 17 Dicembre 2018, si evince che i confini del bene, risultano i seguenti: con la particella individuata al Catasto terreni al n° 212 della stessa proprietà e specificatamente di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	152,06 mq	168,30 mq	0,20	33,66 mq	3,30 m	terra
Villino	139,55 mq	162,00 mq	1,00	162,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	47,20 mq	42,20 mq	0,25	10,55 mq	3,00 m	Primo
Loggia	62,66 mq	62,66 mq	0,40	25,06 mq	3,00 m	Primo
Loggia	83,36 mq	83,36 mq	0,40	33,34 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				264,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	264,61 mq	
----------------------------------------------	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2007 al 06/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 212 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 75 Reddito dominicale € 226,84 Reddito agrario € 64,32
Dal 06/09/2007 al 20/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 33 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 63 40 Reddito dominicale € 236,73 Reddito agrario € 67,12
Dal 11/09/2007 al 25/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 213 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 230 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali , si specifica che una volta costruito il fabbricato la particella di terreno individuata nel comune di Sezze al foglio 75 particella 33 è stata frazionata in particella n. 212 e fabbricato particella n. 213. Infatti la particella 213 di mq. 265 con la particella 212 di mq. 6075 deriva dal mappale n. 33 di mq. 6340.(vedi allegato n. 9 e n. 11)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	213			A7	5	8 vani	230 mq	557,77 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

75	212				Orto irriguo	1	60 75 mq	226,84 €	64,32 €	
75	26				Orto irriguo	1	49 00 mq	182,97 €	51,88 €	
75	140				Orto irriguo	1	54 00 mq	201,64 €	57,17 €	
103	71				Orto irriguo	1	1 30 40 mq	486,91 €	138,06 €	
74	15				Orto irriguo	1	04 60 mq	17,18 €	4,87 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ai sopralluoghi , attenta analisi cartacea, e al rilievo effettuato (all.to 15) vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (allegato 14) esistente del fabbricato oggetto anche dell'atto di pignoramento. Bisogna specificare che per realizzare ed ottenere il permesso di costruire in zona agricola è stato necessario presentare un PUA (Piano di utilizzazione Agricola) e pertanto vincolare i terreni sopra descritti all'edificio oggetto del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Sezze. Pertanto si allega il PUA e atto notarile di vincolo.(allegato n. 21 e n. 27).

I terreni oggetto del PUA (Piano di utilizzazione Agricola), sopra descritti, sono vincolati alla costruzione agricola e per questo è stato stipulato un Atto notarile ,Convenzione Edilizia, del 07/07/2005 Notaio Fuccillo tra il Signor **** Omissis **** e la Signora **** Omissis **** e il Comune di Sezze per il rilascio del permesso di costruire. Ai sensi della Legge Regionale n.8 per il rilascio del Permesso di Costruire i proprietari si sono obbligati con il suesposto atto a: 1)- effettuare gli interventi previsti nel P.U.A.; 2)- Non modificare la destinazione d'uso agricola costruzioni esistenti per il periodo di validità del piano; 3)- Non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali; 4)- Non Alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse.

Pertanto sono vincolati i seguenti terreni individuati all'Agenzia del Territorio al Catasto Terreni in Comune di Sezze al foglio 75 mappale 26 di 49 are, mappale 33 di 63 are e 40 centiare, mappale 140 di 54 are; foglio 103 mappale 71 di 1 ettari 30 are 10 centiare; Foglio 74 mappale 15 di 4 are e 60 are per un totale di 3 ettari 01 are 40 centiare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , secondo comma, c.p.c. e si può affermare che il pignoramento è stato eseguito sull'edificio che corrisponde alla planimetria catastale, ma che per il rilascio del permesso di costruire e la sua realizzazione è stato richiesto dal Comune di Sezze il Piano di Utilizzazione Aziendale che vincola degli appezzamenti di terreno al fabbricato rurale.

Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sezze il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Sezze **** Omissis ****; e presso il Comune di Amaseno (FR) l'Estratto di Matrimonio dal quale risultano coniugati. (vedi allegati n. 5 e n. 7)

PATTI

L'immobile risulta abitato dalla figlia **** Omissis **** e dalla sua famiglia. Non risultano ad oggi contratti di locazione o comodato d'uso. Il legale custode, chiedeva il titolo che giustificava l'occupazione, ma ad oggi non è stato né è stato prodotto alcuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni e mantenuto, ed è abitato dalla figlia degli esecutati con la sua famiglia.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Si fa rilevare che con atto Notaio Fuccillo in Sezze del sette luglio duemilacinque Rep. n. 13.130 Racc. n. 5.562 (allegato n. 27) è stata stipulata una convenzione per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale tra il Comune di Sezze e i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** che vincola il fondo e che prescrive di " non alienare separatamente dalle costruzioni, il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse".

Nello specifico i terreni che sono oggetto della Convenzione sopra menzionata sono individuati presso l'Agenzia del territorio Comune di Sezze al foglio 75 mappale 212 di mq. 6075, mappale 26 di mq. 4900, mappale 140 di mq. 5400, Foglio 103 mappale 71 di mq. 13040 e Foglio 74 mappale 15 di mq. 460 per un totale di mq. 29875 che sommata ai mq. 265 della particella n. 213 Foglio 75 fa un totale di mq. 30140, superficie convenzionata e facente parte del PUA (Piano di utilizzazione Aziendale). Vedi visure catastali allegati n. 9,11,13.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta essere un Villino composto da due piani fuori terra così costituito:

STRUTTURA in buono stato di manutenzione che è così composta:

- Fondazioni a travi rovesce in c.a.;
- struttura in pilastri e travi in c.a.;
- solai in latero-cemento;
- copertura a tetto con tegole alla marsigliese.

ESPOSIZIONE : Nord-Sud,Ovest-Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : Piano terra ml. 3,30; piano primo ml. 2,75.

FINITURE ESTERNE in buono stato di manutenzione, sono così definite:

- tamponatura esterna a cassetta in mattoni a cortina e mattoni forati intonacati all'interno;

- al primo piano gli infissi esterni sono in p.v.c. color legno mentre quelli interni in noce tamburato ;
- scala esterna di accesso al piano primo in gres monocottura porcellanato;

FINITURE INTERNE in buono stato di manutenzione ad eccezione del locale rimessa e sono così definite:

AL PIANO TERRA

- pavimenti a piano terra chiari 30 x 30 in monocottura nella zona cantina , mentre nella rimessa la pavimentazione è costituita da cemento non liscio;
- rivestimento del bagno al piano terra con maioliche;
- intonaci del tipo civile con tinta semi-lavabile per la zona cantina, mentre nella zona rimessa le pareti sono prive di intonaco;
- gli accessi ed alcune finestre sono chiuse da portelloni in legno, ma prive di infissi.

AL PIANO PRIMO

la parte di immobile risulta essere rifinita con buoni materiali:

- scala di accesso dal piano terra al piano primo con gradini in monocottura
- pavimenti in monocottura ;
- rivestimenti dei bagni con maioliche chiare;
- intonaci premiscelati e tinteggiati con tinta semilavabile ;
- porte interne in legno tipo noce tanganica;
- tinteggiatura del tipo semilavabile.

Gli impianti risultano essere così realizzati:

- impianto elettrico infilabile con frutti dei tipi più noti;
- impianto idraulico a pavimento con tubi giuntati;
- impianto termico e radiatori in alluminio.

L'acqua potabile deriva da acquedotto.

Lo scarico delle acque reflue è immesso in fossa disperdente.

L'impianto elettrico è in buone condizioni con quadro e interruttore magnetotermico, così come quello idrico sanitario ma non si ha nessuna certificazione di legge. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a gas, senza nessuna certificazione. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica e alla rete idrica comunale. Per quanto riguarda lo scarico esiste una vasca a tenuta che viene svuotata periodicamente. Non c'è il gas metano e il gas GPL è fornito da un serbatoio posto all'esterno del giardino.

Il terreno attorno all'immobile non è pavimentato ma è costituito da un battuto in breccia e parte a prato con piante.

Non vi è recinzione. Vedi elaborati fotografici allegato n. 17

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia della figlia degli esecutati specificatamente: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente nel Comune di **** Omissis **** dal **** Omissis **** in **** Omissis **** composta come segue: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** coniuge, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Figlio, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** figlio , il tutto come da allegato certificato cumulativo che si allega (n. 6) alla presente.

La signora **** Omissis **** ha affermato, nel corso dei sopralluoghi del sottoscritto, che ha sempre abitato con la propria famiglia nell'immobile da quando è stato costruito, ma non ha prodotto nessun titolo che ne giustificasse l'occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1992 al 27/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Berionne	20/10/1992	16526	3894
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	30/10/1992	20329	14504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 27/02/2019	**** Omissis ****	CONVENZIONE EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FUCILLO	07/07/2005	13130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	25/07/2005	39908	12438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita allegato n. 24 si riferisce al terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato sottoposto ad esecuzione forzata, individuato in Catasto rustico Comune di Sezze Foglio di mappa 75 mappale n. 33. Il fabbricato, insistente sulla sola particella 33, è stato denunciato per l'accatastamento e dichiarazione di costituzione in Catasto Urbano ed acquisiva il mappale definitivo 213 del Nuovo catasto Edilizio Urbano. allegato n. 9. Mentre il restante terreno acquisiva il mappale n. 212 al Catasto Terreni. (vedi allegato n. 11) Inoltre per il rilascio del permesso di costruire i proprietari hanno dovuto sottoscrivere una convenzione con il Comune di Sezze (Atto Notaio Fuccillo all.to n. 27) dove hanno vincolato i terreni di proprietà, vedi all.ti n. 24,25,26 al costruendo edificio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Provincia di Latina aggiornate al 06/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 21/11/2007
Reg. gen. 39908 - Reg. part. 12438
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,756 %
Rogante: Coletta Andrea
Data: 20/11/2007
N° repertorio: 7903
N° raccolta: 1386

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 25/03/2016
Reg. gen. 6215 - Reg. part. 4367
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievoli (oggetto di cancellazione), le cui spese,

verosimilmente , possono essere così distinte: : 1) Cancellazione IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (iscritta il al n. 39908 di formalità): sono dovuti: • Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00. 2) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 25/03/2016 al n. 4367 di formalità) sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 1.425 del 27/04/1976 e successive varianti approvate con deliberazioni della Giunta Regionale n° 2.944 del 06/07/1976 e n° 214 del 16/01/1983, classifica l'area su cui è realizzato il fabbricato come zona "E" sottozona E2 . Le prescrizioni Urbanistiche dei lotti di terreno ricadenti in zona E " Agricola " sono regolate dal titolo IV della Legge Regionale del 22.12.1999 n° 38, come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n° 8 e s.m.i. e dalle norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. che recitano all'art. 35 - ZONA E - AGRICOLTURA . Appartengono alla zona E le parti di territorio destinate ad usi agricoli .

Destinazione edilizia : Costruzioni isolate , costruzioni inerenti alla attività della agricoltura .

Tipo edilizio: Case coloniche , edilizia rurale, per le costruzioni è obbligatoria la copertura con falde inclinate e sovrastante manto di tegole. Tale zona si divide in tre sottozone : a) sottozona E1 b) Sottozona E2 c) sottozona E3 . Pertanto la sottozona E2 Lotto minimo = mq. 20000 distacco minimo dai confini = m. 10 If = 0.08 mc/mq di cui per le abitazioni If = 0.03 altezza massima = m. 6.50 come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze allegato n.23. certificato destinazione urbanistica.

Inoltre dallo stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio Agrario di rilevante valore" e in "Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie " (vedi stralcio allegato n. 16)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è legittimato con Permesso di costruire n° 28 rilasciato dal Comune di Sezze in data 26 07 2005 ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** all.to n. 18 ed elaborati grafici all.to n. 19.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi si è riscontrato che vi è corrispondenza tra il progetto legittimato con il permesso di costruire e lo stato di fatto, ad eccezione di una tamponatura interna di divisione tra la cucina e il soggiorno pranzo che non è presente.

Inoltre non si è potuto emettere l'APE Attestazione prestazione energetica, per la mancanza del libretto dell'impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica. Il sottoscritto ha richiesto al proprietario dell'immobile, oggetto dell'esecuzione immobiliare, la documentazione dell'impianto, ma lo stesso non ha fornito il libretto ed altra documentazione perché privo. Non è possibile emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui un valido rapporto di controllo di efficienza energetica" ai sensi dell'art. 6 comma 5 del decreto legislativo n. 192 del 2005. Vedi risposta da parte della Regione Lazio (all.to 32)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli od oneri condominiali in quanto il fabbricato è unifamiliare e non ha parti comuni con altre proprietà.

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** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 45 s.n.c., piano P-1
Trattasi di un edificio di due piani fuori terra, censito presso L'Agenzia del territorio, catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 75 particella 213. Il bene si trova in zona agricola in piena campagna. La zona è priva di servizi, le strade sono asfaltate e prive di illuminazione pubblica. vedi ortofoto allegato 1 L'immobile è costituito al piano terra da un locale cantina rimessa e locale rustico con bagno; al piano primo, al quale si accede da scala esterna, da un soggiorno pranzo con angolo cucina, disimpegno da cui si accede a tre stanze da letto e bagno patronale e un bagno in una camera da letto e ripostiglio. Vi sono due balconi. Al piano terra

come al piano primo vi è un grande portico. La copertura è a tetto a falde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 213, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 212, Qualità Orto irriguo - Fg. 75, Part. 26, Qualità Orto irriguo - Fg. 75, Part. 140, Qualità Orto irriguo - Fg. 103, Part. 71, Qualità Orto irriguo - Fg. 74, Part. 15, Qualità Orto irriguo

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

Valore di stima del bene: € 330.762,50

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.

L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici del Permesso di costruire n. 28 del 26/07/2005.

STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n. 32) sono i seguenti: VALORI Anno 2018 SEMESTRE 1 Provincia: LATINA Comune: Sezze Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE Codice di zona: r1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale Tipologia :Villa e Villini; STATO DI CONSERVAZIONE : Normale .In considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 1250 €/m2.Si è tenuto conto nella stima anche dei terreni che fanno parte del PUA (Piano di utilizzazione Aziendale) e che sono vincolati alla costruzione che non è alienabile senza gli stessi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sezze (LT) - Via Migliara 45 s.n.c., piano P-1	264,61 mq	1.250,00 €/mq	€ 330.762,50	100,00%	€ 330.762,50
Valore di stima:					€ 330.762,50

Valore di stima: € 330.762,50

Valore finale di stima: € 330.762,50

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. L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici del Permesso di costruire n. 28 del 26/07/2005. STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n. 32) sono i seguenti: VALORI Anno 2018 SEMESTRE 1 Provincia: LATINA Comune: Sezze Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE Codice di zona: r1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale Tipologia :Villa e Villini; STATO DI CONSERVAZIONE : Normale .In considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 1250 €/m2.Si è tenuto conto nella stima anche dei terreni che fanno parte del PUA (Piano di utilizzazione Aziendale) e che sono vincolati alla costruzione che non è alienabile senza gli stessi

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 02/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zanni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 11.12.2018
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 20.12.2018
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Foglio 75 Mapp. 212,213,26,140
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di Residenza Tornesi Cesare,Feudo Ivana
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di Residenza Tornesi Mara, Giuliano Fulvio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di matrimonio eseguiti
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Foglio 75 particella 213 Fabbricati
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura Terreni Foglio 75 mapp. 213 storica
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Foglio 103 mappale 71

- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura terreni Foglio 75 Mappale 212 storica
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - Foglio 74 mappale 15
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Foglio 74 mapp15, Foglio 75 mapp 26,140, Foglio 103 mapp 71
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Fabbricato F 75 particella 213
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo Immobile stato di fatto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio PTPR Tavole A e B con legende
- ✓ N° 17 Foto - Elaborati fotografici fabbricato
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 28 del 26.07.2005
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - Progetto allegato al permesso di costruire
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - Relazione tecnica del permesso di costruire
- ✓ N° 21 Altri allegati - Determina Comunale
- ✓ N° 22 Altri allegati - Atto notarile Convenzione
- ✓ N° 23 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - Atto notaio Berione del 20.10.1992
- ✓ N° 25 Atto di provenienza - Atto Notaio Berionne del 28.10.1992
- ✓ N° 26 Atto di provenienza - Atto Notaio Berionne del 30.06.1988
- ✓ N° 27 Altri allegati - Trascrizione convenzione Atto Fuccillo
- ✓ N° 28 Altri allegati - Iscrizione Ipotecaria volontaria del 21.11.2007
- ✓ N° 29 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Sintetico formalità
- ✓ N° 30 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Trascrizione Verbale di pignoramento
- ✓ N° 31 Altri allegati - Agenzia Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 32 Altri allegati - Chiarimenti APE Regione LAZIO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 45 s.n.c., piano P-1
Trattasi di un edificio di due piani fuori terra, censito presso L'Agenzia del territorio, catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 75 particella 213. Il bene si trova in zona agricola in piena campagna. La zona è priva di servizi, le strade sono asfaltate e prive di illuminazione pubblica. vedi ortofoto allegato 1 L'immobile è costituito al piano terra da un locale cantina rimessa e locale rustico con bagno; al piano primo, al quale si accede da scala esterna, da un soggiorno pranzo con angolo cucina, disimpegno da cui si accede a tre stanze da letto e bagno patronale e un bagno in una camera da letto e ripostiglio. Vi sono due balconi. Al piano terra come al piano primo vi è un grande portico. La copertura è a tetto a falde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 213, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 212, Qualità Orto irriguo - Fg. 75, Part. 26, Qualità Orto irriguo - Fg. 75, Part. 140, Qualità Orto irriguo - Fg. 103, Part. 71, Qualità Orto irriguo - Fg. 74, Part. 15, Qualità Orto irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 1.425 del 27/04/1976 e successive varianti approvate con deliberazioni della Giunta Regionale n° 2.944 del 06/07/1976 e n° 214 del 16/01/1983, classifica l'area su cui è realizzato il fabbricato come zona "E" sottozona E2. Le prescrizioni Urbanistiche dei lotti di terreno ricadenti in zona E "Agricola" sono regolate dal titolo IV della Legge Regionale del 22.12.1999 n° 38, come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n° 8 e s.m.i. e dalle norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. che recitano all'art. 35 - ZONA E - AGRICOLTURA. Appartengono alla zona E le parti di territorio destinate ad usi agricoli. Destinazione edilizia: Costruzioni isolate, costruzioni inerenti alla attività della agricoltura. Tipo edilizio: Case coloniche, edilizia rurale, per le costruzioni è obbligatoria la copertura con falde inclinate e sovrastante manto di tegole. Tale zona si divide in tre sottozone: a) sottozona E1 b) Sottozona E2 c) sottozona E3. Pertanto la sottozona E2 Lotto minimo = mq. 20000 distacco minimo dai confini = m. 10 If = 0.08 mc/mq di cui per le abitazioni If = 0.03 altezza massima = m. 6.50 come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze allegato n.23. certificato destinazione urbanistica. Inoltre dallo stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona "Paesaggio Agrario di rilevante valore" e in "Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie" (vedi stralcio allegato n. 16)

Prezzo base d'asta: € 330.762,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 330.762,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Migliara 45 s.n.c., piano P-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 213, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 212, Qualità Orto irriguo - Fg. 75, Part. 26, Qualità Orto irriguo - Fg. 75, Part. 140, Qualità Orto irriguo - Fg. 103, Part. 71, Qualità Orto irriguo - Fg. 74, Part. 15, Qualità Orto irriguo	Superficie	264,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni e mantenuto, ed è abitato dalla figlia degli esecutati con la sua famiglia.		
Descrizione:	Trattasi di un edificio di due piani fuori terra, censito presso L'Agenzia del territorio, catasto fabbricati del Comune di Sezze al foglio 75 particella 213. Il bene si trova in zona agricola in piena campagna. La zona è priva di servizi, le strade sono asfaltate e prive di illuminazione pubblica. vedi ortofoto allegato 1 L'immobile è costituito al piano terra da un locale cantina rimessa e locale rustico con bagno; al piano primo, al quale si accede da scala esterna, da un soggiorno pranzo con angolo cucina, disimpegno da cui si accede a tre stanze da letto e bagno patronale e un bagno in una camera da letto e ripostiglio. Vi sono due balconi. Al piano terra come al piano primo vi è un grande portico. La copertura è a tetto a falde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia della figlia degli esecutati specificatamente: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente nel Comune di **** Omissis **** dal **** Omissis **** in **** Omissis **** composta come segue: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** coniuge, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Figlio, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** figlio, il tutto come da allegato certificato cumulativo che si allega (n. 6) alla presente.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 21/11/2007
Reg. gen. 39908 - Reg. part. 12438
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,756 %
Rogante: Coletta Andrea
Data: 20/11/2007
N° repertorio: 7903
N° raccolta: 1386

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 25/03/2016
Reg. gen. 6215 - Reg. part. 4367
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente