

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Marchi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2019 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.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2019 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.900,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. De Marchi Paolo, con studio in Via Rosimini, 12 - 04100 - Latina (LT), email p.demarchi@awn.it;demar09@ymail.com, PEC paolo.demarchi2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 Melogrosso, 70, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Immobile residenziale disposto su due piani, terra e primo, con ingresso indipendente all'interno di una corte comune, facente parte di una costruzione ex rurale, sita in un'area esterna del centro abitato di Sezze, con accesso da via Melogrosso.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Melogrosso, 70, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipocatastale ex art.567, è costituita da una relazione ventennale notarile, nella quale sono riportati i dati relativi allo storico catastale ed ipotecario dell'immobile oggetto di esecuzione e la descrizione degli atti di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'immobile è pervenuto all'esecutato con Decreto di Trasferimento n.1255 del 12/03/2007, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Latina in data 05/04/2007 ai nn.6755/14498.

## CONFINI

L'immobile confina con la corte comune distinta con la part.317 e con il resto degli immobili rientranti nella porzione rurale di fabbricato promiscuo, distinto con la part.286 sub.2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,80 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di pignoramento è disposto su due piani, terra e primo. Al piano terra si trova l'ingresso indipendente all'interno della corte comune, un locale soggiorno ed una piccola cucina; il piano primo è suddiviso in n.3 camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno e n. 2 bagni. Attualmente i vani del piano superiore non sono accessibili da quelli del piano terra, in quanto è stata rimossa la scala di collegamento che originariamente li univa. Di fatto gli ambienti del piano primo sono uniti ad una zona giorno facente parte di un'altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione, con ingresso sul lato posteriore del fabbricato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 12/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 286, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 115,69 Piano 1
Dal 12/03/2007 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 286, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 115,69 Piano T-1

Dal 20/06/2008 al 02/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 286, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 144,61 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	286	3		A4	1	5 vani	127 mq	144,61 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato attuale dei luoghi. Come meglio descritto nel capitolo riguardante la regolarità edilizia, risultano separati i due piani dell'immobile mediante la rimozione della scala di collegamento e gli stessi ambienti del piano primo sono stati di fatto uniti al vano adiacente, attraverso un varco sul muro portante. Trattandosi di opere non autorizzate e non sanabili da un punto urbanistico, non è opportuno procedere all'aggiornamento catastale, in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si fa presente che il pignoramento a favore della Leviticus SPV S.r.l., trascritto il 05/08/2019 con R.p. n.13388, riporta alcuni dati dell'immobile, non corrispondenti a quanto risulta nella visura catastale; nel verbale si descrive l'immobile con 4 vani invece di 5 e primo piano invece di piano terra e primo. Si fa presente inoltre, che l'attuale situazione catastale è stata introdotta con variazione del 20/06/2008 con prot. n.LT0163455; una successiva variazione del 06/11/2015 ha comportato l'inserimento in visura dei dati di superficie.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile in generale, presenta buone condizioni di finitura e conservazione. In particolare gli ambienti siti al primo piano hanno subito interventi di manutenzione piuttosto recenti.

## PARTI COMUNI

---

La parte dell'immobile pignorato in comune con le altre unità residenziali che costituiscono il fabbricato ex rurale, è rappresentata dall'area cortilizia distinta con la part. 317, avente una superficie catastale di mq.224.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati riscontrati usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato con struttura portante in muratura, tetto a falde con copertura di tegole in laterizio, facciate esterne intonacate. Gli infissi sono in Pvc con vetro camera e oscuranti del tipo a persiana in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in ceramica. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto elettrico sottotraccia a 220V, che tuttavia sembra in buone condizioni di manutenzione per i vani del primo piano. Entrambi gli impianti sono separati per gli ambienti del piano primo e per il vano al piano terra, in considerazione del fatto che tali zone sono utilizzate da utenti diversi; in questo modo abbiamo una caldaia ed un impianto elettrico che serve il locale al piano terra insieme ad altri vani sullo stesso livello ed un'altra caldaia ed un altro impianto a servizio dei locali al piano superiore.

L'area cortilizia recintata e con cancello carrabile in ferro, è in parte pavimentata con battuto di cemento e in parte a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

La parte dell'immobile sita al primo piano del fabbricato è occupata dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al proprio nucleo familiare, il vano sito al piano terra è occupato dalla madre dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1973 al 12/03/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Russo	18/02/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di	20/03/1973	5565	4626

		Velletri			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/03/2007	**** Omissis ****	<b>decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Latina	12/03/2007	1255	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Latina	05/04/2007	14498	6755
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 04/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Latina il 21/06/2007  
Reg. gen. 24574 - Reg. part. 8694  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 01/08/2014  
Reg. gen. 17873 - Reg. part. 2013  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/08/2019

Reg. gen. 18497 - Reg. part. 13388

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato si trova in zona G di PRG del Comune di Sezze, approvato in Giunta Regionale con Delibera n.1425 del 27/04/1976. La destinazione di tale zona è Campagna-Parco con caratteristiche di tessuto urbano già esistente.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione in origine è stata realizzata come fabbricato rurale antecedentemente al 1967. Successivamente in data 06/06/1974 è stata rilasciata dal Comune di Sezze a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la licenza edilizia n.193/74 per l'esecuzione di lavori edili di ristrutturazione del fabbricato. Il 02/10/2007 con prot.n.20334, è stata presentata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una D.I.A.(Denuncia Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, art.37, per aver realizzato alcune opere consistenti essenzialmente in modifiche di un prospetto con la chiusura di una finestra ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali opere si riferiscono all'unità immobiliare così come rappresentata nella planimetria catastale che definisce la part. 286 sub.3. In merito alla suddetta D.I.A. il Comune di Sezze con lettera del 18/10/2007, prot.n.21458, ha disposto di non dare corso all'istruttoria per il mancato versamento dei diritti di segreteria; a tutt'oggi non risulta definita tale pratica edilizia per cui si ritiene la D.I.A. decaduta per decorrenza dei termini. Poiché le opere dichiarate risultano realizzate, è necessario per la loro regolarizzazione, inoltrare una nuova pratica edilizia mediante una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile attualmente non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale riferita al sub 3, oggetto di pignoramento. In particolare è stata chiusa la scala di accesso che originariamente collegava il vano con l'ingresso al piano terra con le camere del piano superiore. Il locale al piano terra è stato accorpato ad altri vani adiacenti mentre le camere del piano superiore sono state unite, mediante un varco sulla muratura portante, ad un locale soggiorno appartenente alla stessa proprietà; in questo caso si è determinato un unico immobile al primo piano con ingresso da una scala posteriore esterna. Considerando che il pignoramento si riferisce all'unità residenziale distinta con la part. 286 sub.3 e che tale unità è rappresentata dalla relativa planimetria depositata in catasto urbano, è necessario ripristinare l'originaria



disposizione planimetrica. Pertanto si dovranno eseguire i seguenti lavori edili ed impiantistici: chiusura del varco che collega il locale del piano terra con le altre stanze, ripristinare la scala di accesso al piano superiore, chiusura del varco di collegamento tra gli ambienti del piano primo, ripristinare gli impianti elettrico e di riscaldamento, separando le utenze dell'immobile sub 3 con il resto dell'edificio.

E' stato redatto dal sottoscritto CTU, l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile suddetto; non essendo stato possibile reperire il rapporto valido di controllo e di efficienza energetica della caldaia, non è stato possibile trasmetterlo all'Enea.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio tra gli immobili presenti nel fabbricato.

## 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 Melogrosso, 70, piano T-1  
Immobile residenziale disposto su due piani, terra e primo, con ingresso indipendente all'interno di una corte comune, facente parte di una costruzione ex rurale, sita in un'area esterna del centro abitato di Sezze, con accesso da via Melogrosso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 286, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 110.400,00  
Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2020), l'esame delle valutazioni online del Borsino immobiliare.it e Casa.it; l'indagine eseguita presso agenzie immobiliari operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare sono stati valutati: i dati OMI per le zone simili che riferiscono un valore di mercato per le abitazioni di €/mq.910,00 (min) e €/mq.1300,00 (max); - i valori del Borsino immobiliare: min. €/mq.796,11, fascia media €/mq.938,94, max. €/mq.1081,77; - vari annunci pubblicati per vendite di alloggi simili. Pertanto in relazione al valore di mercato, tenuto conto dello stato dell'immobile ed ogni altro elemento utile alla stima, si considera un valore unitario di stima di €/mq.920,00. Come descritto nel paragrafo della regolarità edilizia, vista la non sanabilità delle irregolarità di tipo urbanistico riscontrate, si considera un abbattimento del prezzo sulla base dei costi di ripristino (€ 5000,00) e sui costi per la regolarizzazione con la SCIA (€ 2500,00), stimati complessivamente in € 7500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - via Melogrosso, 70, piano T-1	120,00 mq	920,00 €/mq	€ 110.400,00	100,00%	€ 110.400,00
				Valore di stima:	€ 110.400,00

Valore di stima: € 110.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
ripristino dei luoghi	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 102.900,00**

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

Latina, li 21/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Marchi Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/08/2021)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - DIA in sanatoria non conclusa
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Licenza edilizia n.193/1974
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura ipotecaria (Aggiornamento al 05/08/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Melogrosso, 70, piano T-1  
Immobile residenziale disposto su due piani, terra e primo, con ingresso indipendente all'interno di una corte comune, facente parte di una costruzione ex rurale, sita in un'area esterna del centro abitato di Sezze, con accesso da via Melogrosso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 286, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in zona G di PRG del Comune di Sezze, approvato in Giunta Regionale con Delibera n.1425 del 27/04/1976. La destinazione di tale zona è Campagna-Parco con caratteristiche di tessuto urbano già esistente.

**Prezzo base d'asta: € 102.900,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.900,00**

---

**Bene N° 1 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - via Melogrosso, 70, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 286, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	120,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in generale, presenta buone condizioni di finitura e conservazione. In particolare gli ambienti siti al primo piano hanno subito interventi di manutenzione piuttosto recenti.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile residenziale disposto su due piani, terra e primo, con ingresso indipendente all'interno di una corte comune, facente parte di una costruzione ex rurale, sita in un'area esterna del centro abitato di Sezze, con accesso da via Melogrosso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	La parte dell'immobile sita al primo piano del fabbricato è occupata dal debitore **** Omissis **** insieme al proprio nucleo familiare, il vano sito al piano terra è occupato dalla madre dell'esecutato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Latina il 21/06/2007  
Reg. gen. 24574 - Reg. part. 8694  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 01/08/2014  
Reg. gen. 17873 - Reg. part. 2013  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/08/2019  
Reg. gen. 18497 - Reg. part. 13388  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente