
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 16/11/2019, il sottoscritto Ing. Ferrari Giuseppe, con studio in Via Francesco Ferrucci, 27 - 04100 - Latina (LT), email ingiufer@libero.it, PEC giuseppe.ferrari@ingpec.eu, Tel. 0773 697 471 , Fax 0773 697 471, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2019 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 della Chiesa Nuova n. 2, edificio Unico, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato indipendente (con area esterna di pertinenza) di tre livelli (di cui due fuori terra) sito nel Comune di Sezze (LT) in località "Chiesa Nuova", distante circa 7 Km dal centro storico. L'ingresso alla proprietà, sia carrabile che pedonale, è posto su Via della Chiesa Nuova n. 2. L'edificio, non dotato di ascensore, attualmente ospita al piano terra un locale magazzino/garage accessibile direttamente dalla corte esterna tramite serranda metallica e in adiacenza un locale (con bagno) attualmente utilizzato come ufficio dotato di doppio ingresso, uno analogo al precedente posto sulla corte, l'altro con portoncino sito internamente al vano scala del fabbricato. Al piano rialzato, accessibile sia esternamente dalla corte (con rampa esterna) che dalla scala interna, troviamo un mini appartamento dotato di soggiorno, cucina e bagno, attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati. Al piano primo si trova un appartamento composto da soggiorno/cucina con terrazza coperta, tre camere (di cui due con affaccio su balcone unico), bagno e disimpegno. A completamento è presente una cantina al piano seminterrato accessibile tramite scala esterna posta nella corte. Si rileva che la corte esterna (pavimentata e in parte attrezzata a giardino) risulta accorpata con un'altra area adiacente (e pertanto priva di materializzazione di confine) identificata catastalmente al Foglio 16, particella 869 e non oggetto di pignoramento. Altresì occorre precisare che l'attuale consistenza generale dell'intero stabile si dimostra difforme rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente relativamente a:

- realizzazione abusiva della cantina al piano S1;
- realizzazione abusiva del mini appartamento al piano rialzato e della relativa porzione di appartamento superiore al piano primo (zona cucina e terrazza);
- cambio di destinazione d'uso al piano terra (da garage a magazzino e ufficio);
- alterazioni di sagoma, prospetti, volumetria, superfici e variazioni interne.

L'intero compendio si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del mini appartamento oggetto di lavori non ultimati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via della Chiesa Nuova n. 2, edificio Unico, piano S1-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Il fabbricato comprensivo di corte esterna confina con:

- Via della Chiesa Nuova;
- p.lla 869 per due lati (attualmente accorpata alla corte);
- p.lla 495.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,30 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m	Terra (rialzato)
Abitazione	114,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,90 m	Primo
Balconi/Terrazza	39,00 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	0,00 m	Primo
Cantina	30,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,00 m	Seminterrato

Magazzino	80,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	4,00 m	Terra
Cortile	690,00 mq	690,00 mq	0,10	69,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				299,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,30 mq		

La consistenza della corte esterna non tiene conto dell'attuale accorpamento con ulteriore area identificata catastalmente al Foglio 16, p.lla 869, non oggetto di pignoramento.

La consistenza del magazzino comprende anche il locale adiacente che attualmente è utilizzato come ufficio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria catastale si rimanda alle visure catastali storiche allegate relativamente al sub. 1 e sub. 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	598	1		A2	1	9 vani	219 mq	334,66 €	T-1-S1	con corte sub.3
	16	598	2		C2	4	88	104 mq	90 €	Terra	con corte sub.3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto allo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione bagno all'interno del locale attualmente utilizzato come ufficio;
- chiusura di un varco presente tra il suddetto locale e quello adiacente;
- chiusura di un ingresso (lato cucina) nell'unità sita al piano primo.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'attuale corte esterna pertinenziale (identificata catastalmente Fgl. 16 p.lla 598 sub. 3, bene comune non censibile ai subb. 1 e 2) risulta accorpata con altra area (priva di materializzazione di confine) identificata catastalmente al Foglio 16, p.lla 869, non oggetto di pignoramento e sulla quale insiste un manufatto ad uso magazzino/ricovero attrezzi della superficie di circa 18 mq.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare complessivamente si trova in sufficiente stato conservativo ad eccezione del mini appartamento sito al piano rialzato attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato non risulta gravato da servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO:

Fondazioni: continua;

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: abitazioni 2,90 m, cantina 2,00 m, magazzino 4,00 m, locale adiacente 2,90 m al netto di controsoffittatura;

Str. verticali: muratura portante in blocchetti di tufo calcareo degli spessori di cm. 40 e cm. 30 rispettivamente per il piano terra e piano primo;

Solai: di copertura e di calpestio del tipo misto in laterizi e cemento armato, prefabbricati e precalcolati;

Copertura e manto: a falde inclinate con tegole in cotto;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate di bianco;

Pareti interne: in laterizio forato;

Scala di accesso con soletta in c.a. con pedate e alzate in marmo, pianerottoli in grès e corrimano metallico;

Il fabbricato non risulta allacciato alla rete fognaria comunale bensì è presente una vasca del tipo "Imhoff" con svuotamento periodico;

E' presente corte esterna pertinenziale.

CARATTERISTICHE ABITAZIONE PIANO RIALZATO:

- pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro;

- pavimentazione in ceramica;

- infissi interni in legno tamburato;

- infissi esterni ad anta battente in legno muniti di serranda e grata metallica di sicurezza;

- bagno privo di sanitari e pavimentazione (oggetto di lavori edili non ultimati);

- impianti (elettrico, idrico e termico) non valutabili dal punto di vista funzionale;

CARATTERISTICHE ABITAZIONE PIANO PRIMO:

- pareti intonacate e rivestite con carta da parati;

- pavimentazione generale in ceramica, nonchè analogo rivestimento parietale in cucina e in bagno;

- infissi interni in legno tamburato;

- infissi esterni ad anta battente in metallo di colore scuro con vetro-camera dotati di persiane esterne;

- bagno con sanitari e rubinetterie di ordinaria tipologia e qualità;
- impianti (elettrico, idrico e termico) funzionanti e in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione;

CARATTERISTICHE LOCALI PIANO TERRA:

il locale attualmente utilizzato come ufficio presenta pareti intonacate e rivestite con carta da parati, pavimentazione in maioliche, bagno (con finestra in metallo con vetrocamera), dotato di lavabo, wc e bidet, con pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica. Presenti impianto elettrico e idrico funzionanti. In adiacenza il locale magazzino presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, infissi esterni a nastro del tipo industriale e serranda metallica all'ingresso.

Complessivamente il fabbricato, nonchè le finiture interne ed esterne e gli impianti in esso presenti, versa in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione del mini appartamento al piano rialzato attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** unitamente alla coniuge Sig.ra **** Omissis **** e ai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1969 al 17/11/1998	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orsini	15/04/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	07/05/1969		3716
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Per effetto della morte di **** Omissis **** avvenuta il 08/03/1989 viene presentata il 17/11/1998 presso l'Ufficio del registro di Latina denuncia di successione rep. 50/454 e successivamente trascritta il 23/02/2002 al n. 3759 del r.p. e per effetto di tale successione la quota pari a 18/36 di piena proprietà della de cuius relativamente al NCEU Fgl. 16 pc. 598/1 e 598/2 passa a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 4/36 cadauno della piena proprietà ed a **** Omissis **** per la quota di 6/36 della piena proprietà;

- Per effetto della morte di **** Omissis **** avvenuta il 24/05/1998 viene presentata il 17/11/1998 presso l'Ufficio del registro di Latina denuncia di successione rep. 51/454 e successivamente trascritta il 27/08/1999 al n. 10733 del r.p. e per effetto di tale successione la quota pari a 24/36 di piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. 16 pc. 598/1 e 598/2 passa a **** Omissis **** in forza di testamento registrato a Latina il 01/07/1998 n.2002;

- In virtù di atto a rogito Notaio Fuccillo Antonio del 26/06/1998 trascritto a Latina il 01/07/1998 al n. 8090 del r.p. viene pubblicato verbale di testamento di **** Omissis **** la cui morte è avvenuta il 24/05/1998 relativamente alla sua quota di 24/36 della piena proprietà degli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 16 pc. 598/1 e 598/2 in favore di **** Omissis ****;

- In virtù di atto a rogito Notaio Fuccillo Antonio del 26/06/1998 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate il 03/07/1998 al n. 8198 del r.p. dell'accettazione espressa di eredità di **** Omissis **** la cui morte è avvenuta il 24/05/1998 relativamente alla sua quota di 24/36 della piena proprietà degli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fg. pc. 598/1 e 598/2 in favore di **** Omissis ****;

In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Fuccillo Antonio del 16/12/1999 trascritto a Latina il 30/12/1999 al n. 16095 del r.p. la quota pari a 4/18 degli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 16 pc. 598/1 e 598/2 dalla ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** passa a **** Omissis **** che per effetto di tale atto ne diviene pieno proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Provincia di Latina aggiornate al 11/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 23/04/2007
Reg. gen. 16391 - Reg. part. 5959

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 07/04/2011

Reg. gen. 8286 - Reg. part. 1454

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 18/07/2018

Reg. gen. 16929 - Reg. part. 11913

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze (LT), approvato con D.G.C. n. 30 del 22/07/1972, individua urbanisticamente la zona in cui ricade l'immobile pignorato con la denominazione "ZONE DI ESPANSIONE".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di "NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI" del 18 luglio 1966, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 01/04/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione (18/07/1966) reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze, a seguito di accesso agli atti effettuato dal sottoscritto in data 29/06/2020 (richiesta prot. 11197 del 18/05/2020).

Si rilevano significative difformità relativamente a:

- aumento di volumetria, superficie e variazioni di sagoma e prospetti, derivante dalla realizzazione di un'ulteriore porzione immobiliare (appartamentino al piano rialzato e zona cucina e terrazza al piano primo);
- realizzazione cantina al piano S1;
- cambio di destinazione d'uso dell'originario locale garage al piano terra (una porzione attualmente è ad uso ufficio) che attualmente è identificato al catasto con categoria C/2 (magazzino).

Si precisa che l'inizio dei lavori di realizzazione del fabbricato risulta essere ante 01/09/1967, c.d. Legge Ponte, (dichiarazione del D.L. inizio dei lavori in data 05/06/1966) ma non è possibile risalire effettivamente all'epoca delle opere in difformità del progetto così come non risulta reperibile una data certa di fine lavori.

Il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'unità abitativa posta al piano primo (classe "G"). Si precisa che non è stato possibile inviare regolarmente l'attestato per via telematica al portale regionale in quanto non è stata fornita al sottoscritto la documentazione tecnica dell'impianto termico (libretto di caldaia e rapporto ultimo controllo). La regolarizzazione della pratica sarà a cura dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via della Chiesa Nuova n. 2, edificio Unico, piano S1-T-1°
Trattasi di un fabbricato indipendente (con area esterna di pertinenza) di tre livelli (di cui due fuori terra) sito nel Comune di Sezze (LT) in località "Chiesa Nuova", distante circa 7 Km dal centro storico. L'ingresso alla proprietà, sia carrabile che pedonale, è posto su Via della Chiesa Nuova n. 2. L'edificio, non dotato di ascensore, attualmente ospita al piano terra un locale magazzino/garage accessibile direttamente dalla corte esterna tramite serranda metallica e in adiacenza un locale (con bagno) attualmente utilizzato come ufficio dotato di doppio ingresso,

uno analogo al precedente posto sulla corte, l'altro con portoncino sito internamente al vano scala del fabbricato. Al piano rialzato, accessibile sia esternamente dalla corte (con rampa esterna) che dalla scala interna, troviamo un mini appartamento dotato di soggiorno, cucina e bagno, attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati. Al piano primo si trova un appartamento composto da soggiorno/cucina con terrazza coperta, tre camere (di cui due con affaccio su balcone unico), bagno e disimpegno. A completamento è presente una cantina al piano seminterrato accessibile tramite scala esterna posta nella corte. Si rileva che la corte esterna (pavimentata e in parte attrezzata a giardino) risulta accorpata con un'altra area adiacente (e pertanto priva di materializzazione di confine) identificata catastalmente al Foglio 16, particella 869 e non oggetto di pignoramento. Altresì occorre precisare che l'attuale consistenza generale dell'intero stabile si dimostra difforme rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente relativamente a: - realizzazione abusiva della cantina al piano S1; - realizzazione abusiva del mini appartamento al piano rialzato e della relativa porzione di appartamento superiore al piano primo (zona cucina e terrazza); - cambio di destinazione d'uso al piano terra (da garage a magazzino e ufficio); - alterazioni di sagoma, prospetti, volumetria, superfici e variazioni interne. L'intero compendio si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del mini appartamento oggetto di lavori non ultimati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 598, Sub. 1, Categoria A2, Graffato con corte sub. 3 - Fg. 16, Part. 598, Sub. 2, Categoria C2, Graffato con corte sub. 3

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

Valore di stima del bene: € 213.000,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato si basa sul metodo sintetico-comparativo e su quello analitico. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che, capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 30% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 7%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per quanto riguarda il metodo sintetico-comparativo, la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi,

la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali, risultano in sufficiente stato manutentivo e conservativo.

Altro aspetto però da tenere in considerazione è quello urbanistico, in quanto il fabbricato risulta essere difforme rispetto all'ultimo progetto autorizzato, con un significativo aumento di superficie, volumetria, variazione di sagoma e prospetti e cambio di destinazione d'uso. Tali interventi rilevati sono stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi e l'eventualità che si possa ricorrere ad una pratica di sanatoria edilizia dell'attuale stato dei luoghi appare molto remota considerando l'entità degli abusi e l'incertezza legata alla data di ultimazione delle opere in difformità (ante o post 1967). Anche l'ipotesi di una eventuale riduzione in pristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto originale autorizzato risulta poco percorribile, in quanto i lavori di rimozione potrebbero compromettere la staticità generale del fabbricato. Pertanto, relativamente al metodo sintetico-comparativo verrà stimato un valore unitario a metro quadrato per superficie, decurtato di una percentuale legata alla parte di superficie difforme realizzata (circa il 25 %).

Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.100,00, ridotto del 25 % = € 825,00.

Relativamente al metodo analitico, considerando l'attuale consistenza, nonché l'assenza ad oggi di provvedimenti amministrativi relativi a eventuali demolizioni, adottando un saggio di capitalizzazione pari al 5% e considerando un reddito annuo netto di € 6.720,00 avremo: $6.720,00/0.05 = € 134.400,00$

Operando la media ponderata (con minor peso per il metodo analitico molto influenzato da fattori aleatori) tra i risultati ottenuti con i due metodi di stima avremo:

$€ 246.922,50 * 0,7 + € 134.400,00 * 0,3 = € 213.165,75$ arrotondato € 213.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sezze (LT) - Via della Chiesa Nuova n. 2, edificio Unico, piano S1-T-1°	299,30 mq	825,00 €/mq	€ 246.922,50	100,00%	€ 213.000,00
				Valore di stima:	€ 213.000,00

Valore di stima: € 213.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 200.000,00

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 25/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferrari Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - PERIZIA ESTIMATIVA VERSIONE PRIVACY
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO ESPERTO STIMATORE
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via della Chiesa Nuova n. 2, edificio Unico, piano S1-T-1°

Trattasi di un fabbricato indipendente (con area esterna di pertinenza) di tre livelli (di cui due fuori terra) sito nel Comune di Sezze (LT) in località "Chiesa Nuova", distante circa 7 Km dal centro storico. L'ingresso alla proprietà, sia carrabile che pedonale, è posto su Via della Chiesa Nuova n. 2. L'edificio, non dotato di ascensore, attualmente ospita al piano terra un locale magazzino/garage accessibile direttamente dalla corte esterna tramite serranda metallica e in adiacenza un locale (con bagno) attualmente utilizzato come ufficio dotato di doppio ingresso, uno analogo al precedente posto sulla corte, l'altro con portoncino sito internamente al vano scala del fabbricato. Al piano rialzato, accessibile sia esternamente dalla corte (con rampa esterna) che dalla scala interna, troviamo un mini appartamento dotato di soggiorno, cucina e bagno, attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati. Al piano primo si trova un appartamento composto da soggiorno/cucina con terrazza coperta, tre camere (di cui due con affaccio su balcone unico), bagno e disimpegno. A completamento è presente una cantina al piano seminterrato accessibile tramite scala esterna posta nella corte. Si rileva che la corte esterna (pavimentata e in parte attrezzata a giardino) risulta accorpata con un'altra area adiacente (e pertanto priva di materializzazione di confine) identificata catastalmente al Foglio 16, particella 869 e non oggetto di pignoramento. Altresì occorre precisare che l'attuale consistenza generale dell'intero stabile si dimostra difforme rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente relativamente a: - realizzazione abusiva della cantina al piano S1; - realizzazione abusiva del mini appartamento al piano rialzato e della relativa porzione di appartamento superiore al piano primo (zona cucina e terrazza); - cambio di destinazione d'uso al piano terra (da garage a magazzino e ufficio); - alterazioni di sagoma, prospetti, volumetria, superfici e variazioni interne. L'intero compendio si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del mini appartamento oggetto di lavori non ultimati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 598, Sub. 1, Categoria A2, Graffato con corte sub. 3 - Fg. 16, Part. 598, Sub. 2, Categoria C2, Graffato con corte sub. 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze (LT), approvato con D.G.C. n. 30 del 22/07/1972, individua urbanisticamente la zona in cui ricade l'immobile pignorato con la denominazione "ZONE DI ESPANSIONE".

Prezzo base d'asta: € 200.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via della Chiesa Nuova n. 2, edificio Unico, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 598, Sub. 1, Categoria A2, Graffato con corte sub. 3 - Fg. 16, Part. 598, Sub. 2, Categoria C2, Graffato con corte sub. 3	Superficie	299,30 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare complessivamente si trova in sufficiente stato conservativo ad eccezione del mini appartamento sito al piano rialzato attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato indipendente (con area esterna di pertinenza) di tre livelli (di cui due fuori terra) sito nel Comune di Sezze (LT) in località "Chiesa Nuova", distante circa 7 Km dal centro storico. L'ingresso alla proprietà, sia carrabile che pedonale, è posto su Via della Chiesa Nuova n. 2. L'edificio, non dotato di ascensore, attualmente ospita al piano terra un locale magazzino/garage accessibile direttamente dalla corte esterna tramite serranda metallica e in adiacenza un locale (con bagno) attualmente utilizzato come ufficio dotato di doppio ingresso, uno analogo al precedente posto sulla corte, l'altro con portoncino sito internamente al vano scala del fabbricato. Al piano rialzato, accessibile sia esternamente dalla corte (con rampa esterna) che dalla scala interna, troviamo un mini appartamento dotato di soggiorno, cucina e bagno, attualmente non utilizzato e oggetto di lavori edili non ultimati. Al piano primo si trova un appartamento composto da soggiorno/cucina con terrazza coperta, tre camere (di cui due con affaccio su balcone unico), bagno e disimpegno. A completamento è presente una cantina al piano seminterrato accessibile tramite scala esterna posta nella corte. Si rileva che la corte esterna (pavimentata e in parte attrezzata a giardino) risulta accorpata con un'altra area adiacente (e pertanto priva di materializzazione di confine) identificata catastalmente al Foglio 16, particella 869 e non oggetto di pignoramento. Altresì occorre precisare che l'attuale consistenza generale dell'intero stabile si dimostra difforme rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente relativamente a: - realizzazione abusiva della cantina al piano S1; - realizzazione abusiva del mini appartamento al piano rialzato e della relativa porzione di appartamento superiore al piano primo (zona cucina e terrazza); - cambio di destinazione d'uso al piano terra (da garage a magazzino e ufficio); - alterazioni di sagoma, prospetti, volumetria, superfici e variazioni interne. L'intero compendio si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del mini appartamento oggetto di lavori non ultimati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** unitamente alla coniuge Sig.ra **** Omissis **** e ai due figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 23/04/2007
Reg. gen. 16391 - Reg. part. 5959
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 07/04/2011
Reg. gen. 8286 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 18/07/2018
Reg. gen. 16929 - Reg. part. 11913
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura