

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Dato Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2021 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2021 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 213.400,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

In data 02/08/2021, il sottoscritto Arch. Di Dato Rita, con studio in Via Germania, 1 - 04100 - Latina (LT), email rita.didato@gmail.com, PEC rita.didato@archiworldpec.it, Tel. 340 7140662, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2021 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 MONTE CERVINO N.8, piano T

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA CON CORTE CIRCOSTANTE, PARTE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN ZONA RURALE DEL COMUNE DI SEZZE.

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** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA MONTE CERVINO N.8, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

L'unità immobiliare con corte annessa, confina con proprietà Maiorani Sandro, proprietà Fusco, proprietà Maiorani Ersilia salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,80 m	Terra
Corte-Giardino	360,00 mq	360,00 mq	0,15	54,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>194,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2018 al 27/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 245, Sub. 6, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 157 mq Rendita € 253,06 Piano T

La titolarità catastale corrisponde a quella reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	41	245	6	U	A3	2	7	157 mq	253,06 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

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

### **PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione

### **PATTI**

Nessun patto.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. L'immobile non necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Vedasi fotografie allegate.

### **PARTI COMUNI**

Non risultano parti comuni.

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

Non risultano censi, livelli o usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile ha struttura portante in muratura e c.a., la copertura è a tetto a più falde. Le caratteristiche dimensionali, sono rilevabili dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico oggetto di concessione edilizia oltre che dalle fotografie allegate. Gli impianti sono completi ed in buono stato, l'impianto di riscaldamento è efficiente. Le rifiniture, gli infissi interni ed esterni, le pavimentazioni sono di buona qualità. Buono lo stato



generale di manutenzione e conservazione dell'intero immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla stessa debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , dal suo compagno e dai figli

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fucillo	13/10/2016	27300	16097
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	17/10/2016	21703	15623
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		LATINA	17/10/2016	11134	

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 provenienza ventennale, gli atti di trasferimento e le relative formalità sono state certificate nella relazione notarile regolarmente depositata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 17/10/2016  
Reg. gen. 21708 - Reg. part. 3402  
Quota: 1/1  
Importo: € 206.626,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 12/07/2021  
Reg. gen. 17809 - Reg. part. 13463  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è ubicato in zona agricola del PRG del Comune di Sezze. In tale zona è consentita esclusivamente l'edificazione di fabbricati necessari alla conduzione agricola del fondo. Il lotto in oggetto è stato già edificato e non consente la realizzazione di ulteriori costruzioni.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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, cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato abusivamente, senza alcuna autorizzazione.

Ai sensi della Legge 47/1985, peril bene è stata rilasciata dal Comune di Sezze Concessione Edilizia in sanatoria N. 488/S in data 31/05/1997 a nome di Maiorani Dante, con relativo Certificato di Abitabilità N. 1375/S del 07/06/1997.

Successivamente è stata presentata al Comune di Sezze D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) N. 0017621 in data



18/08/2016 a nome di Maiorani Sandro+2, per aumento di unità immobiliari e modifiche varie.  
Inoltre è stata presentata al Comune di Sezze D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) N. 0007432 in data 29/03/2017 a nome di Salvatori Ilaria, per cambio di destinazione d'uso.  
Attualmente l'immobile risulta regolare, così come nello stato di fatto, rappresentato dalla planimetria catastale depositata.

### **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.

L'APE (attestazione Prestazione Energetica) risulta già allegata all'ultimo atto di trasferimento dell'immobile. Non appaiono modifiche sostanziali all'impianto che necessitano nuova certificazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali

### **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** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA MONTE CERVINO N.8, piano T  
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA CON CORTE CIRCOSTANTE, PARTE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, UBIcato IN ZONA RURALE DEL COMUNE DI SEZZE.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 245, Sub. 6, Zc. U, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 213.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - VIA MONTE CERVINO N.8, piano T	194,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 213.400,00	100,00%	€ 213.400,00
				Valore di stima:	€ 213.400,00

Valore di stima: € 213.400,00

**Valore finale di stima: € 213.400,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 02/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Dato Rita

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO (Aggiornamento al 28/08/2022)
- ✓ N° 2 Ortofoto - FOTO SATELLITARE (Aggiornamento al 28/08/2022)



- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE (Aggiornamento al 28/08/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 28/08/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE (Aggiornamento al 28/08/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 02/09/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA ENTRATE (Aggiornamento al 02/09/2022)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ATTO COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 02/09/2022)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - C.E. IN SANATORIA+D.I.A. 2016+D.I.A. 2017 (Aggiornamento al 02/09/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 13/10/2016)
- ✓ N° 11 Foto - FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE (Aggiornamento al 02/09/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - RICEVUTE INVIO PERIZIA -RACCOMANDATA DEBITORE - PEC CREDITORE (Aggiornamento al 02/09/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA MONTE CERVINO N.8, piano T  
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA CON CORTE CIRCOSTANTE, PARTE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN ZONA RURALE DEL COMUNE DI SEZZE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 245, Sub. 6, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona agricola del PRG del Comune di Sezze. In tale zona è consentita esclusivamente l'edificazione di fabbricati necessari alla conduzione agricola del fondo. Il lotto in oggetto è stato già edificato e non consente la realizzazione di ulteriori costruzioni.

**Prezzo base d'asta: € 213.400,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 213.400,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - VIA MONTE CERVINO N.8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 245, Sub. 6, Zc. U, Categoria A3	<b>Superficie</b>	194,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. L'immobile non necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Vedasi fotografie allegate.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA CON CORTE CIRCOSTANTE, PARTE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN ZONA RURALE DEL COMUNE DI SEZZE.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla stessa debitrice esecutata **** Omissis **** , dal suo compagno e dai figli		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 17/10/2016  
Reg. gen. 21708 - Reg. part. 3402  
Quota: 1/1  
Importo: € 206.626,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 12/07/2021  
Reg. gen. 17809 - Reg. part. 13463  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

