

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. architetto Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare **248/2018** del R.G.E.

promossa da:

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

INCARICO



La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via Alcide De Gasperi n.12, PEC **francesca.mazzocchi@archiworldpec.it**, mail: **francesca.mazzocchi@gmail.com**, cell. 338.7517128, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in data 21/11/2019 presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 20/05/2019 disposta dal G.E. **Dott. Marco Giuliano Agozzino**.

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente, *****Omissis*****, si desume che l'esecuzione immobiliare contro *****Omissis*****, grava sulla quota e diritti spettante all' esecutato per l'immobile ubicato in Via Santi Sebastiani e Rocco n. 71 a Sezze (LT), giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 04/07/2018 Reg.Part. n. 11115 e Reg.Gen. 15692

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 10/12/2020, la sottoscritta C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità sia per immobile che per soggetto, relativamente al periodo dal 24/06/1992 al 09/12/2020. Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data del 10/12/2020 ed alla data del 20/12/2021, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, esistono altre formalità. **(allegato n.1)**

IMMOBILI E SOGGETTI

E' sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguente bene:

QUADRO A – IMMOBILI

Comune di Sezze

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati:

- foglio 41, particella 807, subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27

QUADRO B – SOGGETTI

A favore:

*****Omissis***:** - diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n. 1

Contro:

*****Omissis***** - diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

Rif. 1- appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 6,5 vani sito in Sezze (LT) – Via Santi Sebastiani e Rocco n. 71



ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data **01/09/2020** si procedeva all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati a Sezze (LT), Via Santi Sebastiani e Rocco n. 71, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella De Simone. L'immobile era individuato per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni peritali iniziate **alle ore 9,30**, alla presenza dell'occupante dell'immobile sig. *****Omissis*****, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva all'interno dell'immobile, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico, oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente in data 31.08.2020 dalla sottoscritta. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.4**) alle ore 11.30, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- a) Appartamento al piano primo composto da in n. 3 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio, cucina, zona pranzo/soggiorno e n. 3 balconi, il tutto identificato al Catasto Fabbricati Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27;

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di RGE 48/2018 è ubicato in zona collinare del Comune di Sezze. E' stato riportato erroneamente Via Santi Sebastiani e Rocco, ma l'immobile è ubicato in Via Colli 3 Tratto n. 71, dal cui centro dista circa 4 km. Al fabbricato vi si accede direttamente mediante ingresso all'area cortilizia, delimitata da recinzione in mattoni, priva di cancello carrabile. La restituzione grafica del rilievo metrico dell'unità residenziale eseguita (**allegato n.7**) evidenzia una regolare configurazione planimetrica.

L'appartamento al piano primo al quale si accede tramite corpo scala schiuso adiacente il fabbricato, risulta costituito da:

- Ingresso/disimpegno di mq 20,02, zona pranzo/soggiorno di mq 34,18, cucina di mq 24,38, bagno di mq 6,53 composto da lavabo, bidè, wc e doccia, ripostiglio mq 1,68, camera da letto di mq 13,92, camera da letto di mq 15,84, bagno di mq 9,99 composto da lavabo, bidè, wc e vasca, camera da letto di mq 22,54 e disimpegno di mq 6,40, Dalla zona pranzo/soggiorno e dalla cucina si accede ad un balcone esterno di mq 12,12. I due balconi posti sul fianco nord-ovest, ciascuno di mq 4,50, sono accessibili dalle due camere da letto. L'altezza utile interna è pari a ml 3,00

Per l'immobile oggetto di esecuzione, è stata presentata al Comune di Sezze, Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 in data 30.09.1986 prot. n. 13376 dalla Sig.ra Baratta Maria Rita, per cui risulta pagata, a titolo di oblazione, la somma di lire 1.128.900, con bollettini postali allegati alla domanda stessa. Dalla documentazione è stato estratto copia rilievo immobile, e certificato di idoneità statica, tuttavia tale domanda di sanatoria, dagli atti reperiti presso il Comune di Sezze, non risulta aver avuto seguito, ma viene citata nell'atto di compravendita del 03.12.2008 notaio Dr. Mario D'Alessandro, Rep. N. 337, Registro Particolare 20652, Registro Generale 34528 (**allegato n. 6**).

Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi, in tutti i suoi elementi edilizi, sufficiente, come rilevabile dalla documentazione fotografica prodotta (**allegato n.5**).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si possono così sintetizzare le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile a destinazione abitativa desumibili sia dal Certificato di idoneità statica del 15.09.1985 a firma dell'Arch. Romolo Celani, che dall'esame obiettivo durante il sopralluogo effettuato: struttura portante principale in c.a. solai in laterocemento e copertura piana non praticabile. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; la pavimentazione interna in monocottura; impianto elettrico sprovvisto di dichiarazione di conformità; impianto idrico-sanitario composto di n° 2 servizi igienici muniti di lavabo, bidet, w.c. , doccia e vasca; infissi esterni in legno con vetro semplici e persiane in legno. Sono presenti evidenti segni di infiltrazione d'acqua dal piano copertura e fenomeni di condensa in vari punti dell'immobile soprattutto in corrispondenza delle strutture. Evidenza di quanto su descritto è riscontrabile nella documentazione fotografica prodotta (**allegato n.5**).

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene a

*****Omissis*****

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

- *****Omissis*****

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita del 03.12.2008 notaio Dr. Mario D'Alessandro, Rep. N. 337, Registro Particolare 20652, Registro Generale 34528 (**allegato n.6**).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	155,48 mq	179,57 mq	1,00	179,95 mq	3,00 m	1 1
balconi		21,12 mq	0,60	12,67 mq		
Totale superficie convenzionale:				192,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,62 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile di cui al Rif.1

(C.F. Foglio 41, particella 807, subalterno 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1983 al 19/06/1995	***Omissis***	Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale Lire 1.911
Dal 19/06/1995 al 03/10/2006	***Omissis***	Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27
Dal 03/10/2006 al 03/12/2008	***Omissis***	Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27
Dal 03/12/2008	***Omissis***	Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27

Corrispondenza catastale

Dal confronto della planimetria in atti (**allegato n.2**) con le risultanze del rilievo (**allegato n.7**) non sono state riscontrate difformità dal punto di vista e metrico e distributivo. Pertanto si può affermare che la situazione così come è rappresentata in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Sezze									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
41	807	2		A/2	3	6,5 vani	180 mq Totale escluse aree scoperte: 174 mq	€ 369,27	1

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 01/09/2020 l'immobile risultava occupato dal ***Omissis***, i quali, come riportato nel Verbale di Sopralluogo, dichiaravano di essere ivi residenti. (**allegato n.4**)



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2008	***Omissis***	Atto di compravendita del 03/12/2008			
		Rogante	Data di registrazione	N°	Volume N°
		D'Alessandro Mario (RM)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	15/12/2008	34528	20652

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 diversa rispetto all'attuale proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 10/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Latina il 04/07/2018
Reg. gen. 15692 - Reg. part. 11115

Quota: 1/1

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Annotazione a iscrizione

Trascritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27493 - Reg. part. 5468

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***



Annotazione a iscrizione

Trascritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27494 - Reg. part. 5469

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene esecutato ricade nella Zona G "Campagna Parco" del P.R.G. (**allegato n.9**). Non è stato possibile inquadrare l'area di ubicazione del fabbricato è stata inquadrata dal punto di vista del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per il mancato funzionamento del sito della Regione Lazio che si protrae da diverso tempo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata condotta indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze in data 17.08.2021, si è potuto quindi accertare che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 in data 30.09.1986 prot. n. 13376 dalla Sig.ra ***Omissis***, per cui risulta pagata, a titolo di oblazione, la somma di lire 1.128.900, con bollettini postali allegati alla domanda stessa, cui ad oggi non risulta essere stato dato seguito. Durante l'accesso presso il S.U.E. del Comune di Sezze (LT) è stato reperito l'elaborato progettuale allegato alla Domanda di sanatoria ed il Certificato di idoneità statica del 15.09.1985 a firma ***Omissis***

(allegato n. 8)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica perché la caldaia risulta sprovvista di libretti d'uso e manutenzione.
- Non esiste la Dichiarazione di Conformità degli impianti;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in un unico lotto. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Rif. 1** - Appartamento al piano primo composto da in n. 3 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio, cucina, zona pranzo/soggiorno e n. 3 balconi, il tutto identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	155,48 mq	179,57 mq	1,00	179,95 mq	3,00 m	1 1
balconi		21,12 mq	0,60	12,67 mq		
Totale superficie convenzionale:				192,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,62 mq		

Superficie convenzionale complessiva mq 192,62 x valore unitario **€ 620,00/mq**

Valore di stima: € 119.424,40

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 107.481,96

Valore finale di stima arrotondato: € 107.400,00 (centosettemilaquattrocento/00)

Il deprezzamento sul valore ordinario di mercato è stato applicato per lo stato di conservazione dell'immobile e per le eventuali spese tecniche e di istruttoria necessarie per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alle parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, lì 19/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesca Mazzocchi



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 - Atti provenienza immobile
- ✓ N° 7 - Restituzione grafica rilievo metrico
- ✓ N° 8 - Titoli Edificatori e Stralci Progettuali
- ✓ N° 9 - Estratto PRG



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** – Appartamento al piano primo composto da in n. 3 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio, cucina, zona pranzo/soggiorno e n. 3 balconi, il tutto identificato al Catasto Fabbricati Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27;

Prezzo base d'asta: € 107.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248-2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.400,00

Rif. 1 - Abitazione			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Santi Sebastiano e Rocco n° 71		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano primo composto da in n. 3 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio, cucina, zona pranzo/soggiorno e n. 3 balconi, il tutto con area cortilizia pertinenziale, sito in Sezze (LT) via Santi Sebastiano e Rocco n° 71	Superficie	192,62 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da in n. 3 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio, cucina, zona pranzo/soggiorno e n. 3 balconi, con area cortilizia pertinenziale, il tutto identificato al Catasto Fabbricati Foglio 41, Particella 807, Subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq 180, Rendita Catastale € 369,27		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

