

TRIBUNALE DI LATINA

R.G.E. n. 187/2023

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

Creditore procedente: ****Omissis****

Debitore esecutato: ****Omissis****

file <ALL10 perizia immobiliare versione privacy RGE 187-2023.pdf>
di n. 19 pagine (incluso il presente frontespizio)



l'esperto stimatore
ing. Fabio Marchetti

A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Marchetti".

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.
Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marchetti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Ing. Marchetti Fabio, con studio in Via Dei Pioppi, 9 - 04011 - Aprilia (LT), email ing.fabio.marchetti@gmail.com, PEC fabio.marchetti@ingpec.eu, Tel. 339 8138998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con ordinanza a firma dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli e in data 25/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - VIA DEGLI ARCHI DI SAN LIDANO n. 2 (Coord. Geografiche: 41°29'44.7"N 13°02'12.4"E)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del procedimento in questione è ubicato nel Comune di Sezze (LT) nelle immediate vicinanze del parcheggio della stazione ferroviaria.

Trattasi di villetta a schiera, con giardino d'angolo, ubicata all'interno di un'ampia corte comune adibita a spazio di manovra e utilizzata, di fatto ma non di diritto, a tale scopo; infatti al Catasto la detta corte risulta ancora area agricola (vedasi ALL6).

L'accesso al lotto avviene da strada, sia attraverso cancello pedonale (dotato di citofoni) che da cancello carrabile motorizzato; l'accesso è consentito a tutti i comproprietari (sia delle abitazioni che dei garages).

Tra i servizi in comune vi è quello erogato dall'impianto del gas: vi è, infatti, un bombolone di gas GPL installato su parte comune, il quale bombolone serve tutte le unità immobiliari ivi presenti.

Quanto all'impianto dell'acqua condotta e a quello fognario, vi sono allacci singoli alle rispettive reti comunali: ogni utente è indipendente e ha il proprio contatore; la detta indipendenza vale anche per l'impianto dell'energia elettrica.

Nell'unità immobiliare in questione vi è anche impianto autoclave autonomo (vedasi ALL2) azionabile manualmente.

ALTRI SERVIZI CITTADINI

Le scuole primarie sono relativamente vicine e si trovano, comunque, in zona Sezze Scalo a circa 2 Km dal bene oggetto dell'esecuzione immobiliare; lo stesso dicasi per i supermercati; la stazione è a circa 50 mt dal bene; le scuole superiori sono più lontane: l'ISS "Pacifi e De Magistris" è a circa 7 Km (cioè a circa 12 minuti di automobile). I servizi comunali, invece, sono in Sezze centro.

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** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - VIA DEGLI ARCHI DI SAN LIDANO n. 2

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)

Al momento dell'acquisto del bene in trattazione da parte del Sig. **** Omissis **** (debitore esecutato nel procedimento de quo), il medesimo Sig. **** Omissis **** risultava essere in stato libero (cioè non coniugato).

CONFINI

NORD e SUD con viabilità condominiale; a EST con particella 1421 al foglio 31; a OVEST con part. 1419

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	135,00 mq	1	159,00 mq	2,70 m	T/1
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra del bene in trattazione è composto da (vedasi ALL2): sala pranzo/soggiorno; cucina abitabile, la quale è stata trasformata, senza permesso comunale, in una cucina aperta con isola centrale, ciò abbattendovi due tramezzi; bagno; infine, all'esterno, il giardino, che è su tre lati dell'edificio.

Internamente all'immobile è presente una scala che consente il collegamento del piano terra al piano primo, il quale piano primo ha la seguente conformazione (vedasi ALL2): bagno; n. 3 camere, due delle quali da letto.

Tutte le camere dell'immobile sono dotate anche di aerazione ed illuminazione naturali, ciò tramite finestre (lo stesso vale per il bagno).

Non vi è condominio costituito; i comproprietari, tuttavia, si dividono le spese comuni in accordo tra loro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2006 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1420 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 19/12/2006 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1420 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 VANI Rendita € 503,55 Piano T/1
Dal 23/10/2007 al 14/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1420 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 503,55 Piano T-1

Il fabbricato è stato inserito in Catasto nel 2006 dalla **** Omissis **** , originario costruttore.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1420			A2	4	7,5	159 mq	503,55 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Vi sono difformità catastali ma sono catastalmente relative in quanto ciò che, a tal proposito, è stato rilevato dallo scrivente non incide sulla rendita catastale. Più precisamente, vi sono difformità nelle finestre (precisamente, quella della sala da pranzo/soggiorno al piano terra, quella di una camera matrimoniale al piano primo, quella del locale di sgombero/lavanderia al piano primo), nella porta di ingresso installata al piano terra e, infine, nell'accesso esterno al piano terra. Ma soprattutto, al piano primo risulta un allargamento del solaio del bagno, ciò al fine di ricavare, nel bagno stesso, una sorta di ripostiglio (si vedano gli ALL1 e ALL2).

Potrebbe esser necessario rappresentare, nella planimetria catastale, anche la corte, che viene individuata solo nell'estratto di mappa (vedasi ALL6) ma che è di fatto anche giardino a uso esclusivo del debitore esecutato. Per quanto riguarda la corte comune, nell'atto di provenienza (vedasi ALL8) è definita strada condominiale.

Infine si rileva quanto segue: il condominio non risulta costituito e lo scrivente non ha rinvenuto alcun regolamento di condominio registrato; dall'estratto di mappa agli atti (vedasi anche ALL6), la particella 1416 è stata identificata come corte comune di fatto ma dalla visura specifica (vedasi ALL6) l'esecutato non risulta essere tra gli intestatari.

Visura foglio 31 part. 1416 (vedasi ALL6):

Particella con qualità, VIGNETO di classe 1, Superficie: 2745 mq.

Redditi: dominicale Euro 52,17 , agrario Euro 24,81.

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/04/2006, Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** (n. **** Omissis ****).

Intestatari:

**** Omissis **** (CF **** Omissis ****), con sede in **** Omissis ****, proprietaria per 499/1750, e altri.

PRECISAZIONI

Sono stati verificati gli atti del procedimento de quo e controllata la completezza degli atti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. .

PATTI

Esiste contratto di locazione ai sensi del comma 1 art.2 della Legge 431/98 stipulato dal debitore esecutato in data 01/03/2023 e avente scadenza 28/02/2027 del tipo 4 anni + 4 anni.

Il canone di locazione è fissato in 500,00 €/mese; attualmente è locato a una famiglia di n. 3 persone, due donne e un uomo, connazionali dell'esecutato, imparentati fra loro.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalle seguenti persone: Sig.ra **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** ; Sig. **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** ; Sig.ra **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** . Vi è regolare contratto di locazione con durata fino al 28/02/2027, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** - cioè in data antecedente a quella in cui vi è stata la trascrizione del pignoramento, trascrizione avvenuta in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****. Sono agli atti di causa le copie del contratto di locazione e del certificato contestuale di residenza/stato di famiglia degli occupanti, nonché copie dei relativi canoni di locazione versati sul conto corrente aperto a nome della procedura esecutiva in questione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è, complessivamente, in buono stato di conservazione, a eccezione dei seguenti stati di fatto: assenza, sul balconcino al piano primo, del sistema di scarico delle acque meteoriche, le quali si accumulano inevitabilmente sul balconcino stesso; infiltrazioni di umidità nel vano bagno al piano terra e tracce di umidità di risalita presenti sulle zoccolature al piano primo (in particolare verso il detto balconcino: segno tangibile che gli accumuli di acqua meteorica sullo stesso hanno provocato danni da bagnamento anche all'interno del fabbricato in questione: vedasi ALL2).

PARTI COMUNI

Come precedentemente detto, il piazzale è comune di fatto.

Esaminando l'atto di provenienza dell'immobile (vedasi ALL8), non pare siano stati trasferiti all'esecutato i diritti di proprietà della corte comune part. 1416 del foglio 31 (vedasi mappa in ALL6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto riportato nella tavola B del P.T.P.R. n.36, il lotto in questione ricade in un'area non urbanizzata, la quale tuttavia non risulta vincolata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione è parte di una serie di villette a schiera (vedasi ALL2) situate nella periferia di Sezze (LT); tale bene è collocato in un'area già servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un'area ben servita anche dai mezzi del trasporto pubblico.

L'intervento rispetta le prescrizioni del vigente P.R.G., ciò per quanto riguarda le distanze minime dalla sede stradale e le limitazioni morfologiche e di altezza, nonché i quantitativi di superficie utile lorda.

Il gas GPL, come precedentemente detto, è condominiale e viene fornito prelevandolo da un bombolone comune.

DESCRIZIONE EDIFICI NEL LOTTO (vedasi ALL2)

Il complesso immobiliare è costituito da n.7 villette a schiera; ciascuna di esse presenta, in pianta, forma geometrica irregolare ed è disposta su n.2 livelli.

Quella oggetto dell'esecuzione de qua è disposta ad angolo (è la villetta più lontana dal cancello carrabile motorizzato comune).

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'immobile (fgl. 31, part. 1420) è realizzato con l'impiego di materiali commerciali ma attuali (contemporanei). Per quanto concerne le caratteristiche strutturali del fabbricato, si è rilevato quanto segue: unica fondazione a trave rovescia con sottostante magrone di spessore medio 10 cm circa; le fondazioni sono realizzate con impiego di calcestruzzo armato con barre e staffe ad aderenza migliorata per strutture in calcestruzzo armato; la struttura portante dell'edificio è a telaio, composto da travi e pilastri con impiego di calcestruzzo; le travi perimetrali sono emergenti, mentre quelle interne paiono prevalentemente a spessore; i solai sono in latero-cemento.

FINITURE

I pavimenti sono in monocottura; la finestratura è con telaio in alluminio e corpo in vetrocamera e antistanti ad essa vi sono persiane metalliche con chiusura a chiave dall'interno (vedasi ALL2); le pareti sono coibentate; l'impianto di riscaldamento era in origine alimentato da una caldaia a GPL, con radiatori in metallo.

Il conduttore dell'immobile, una volta subentrato, ha effettuato modifiche, ad es. installando un termocamino (nel vano sala da pranzo/soggiorno al piano terra: vedasi ALL2), il quale termocamino presumibilmente è divenuto la fonte di alimentazione principale dell'impianto di riscaldamento, con la caldaia a gas GPL a far da sostegno residuale all'impianto stesso.

Il conduttore ha, inoltre, sostituito alcuni radiatori tradizionali con dei ventilconvettori fancoil; tuttavia il termostato ambiente rimane unico.

Lo scrivente non ha rinvenuto, e comunque non è stata proprio fornita, la dichiarazione di conformità del suesposto stato di fatto.

Alla scadenza del contratto di locazione il conduttore dovrà necessariamente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi, motivo per cui chi scrive ha prodotto una A.P.E. simulata.

Infine, si è rilevato che la copertura del tetto è a tegole di cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Come precedentemente indicato nel capitolo 'Patti' della presente perizia, l'immobile risulta locato con contratto regolare 4 anni + 4 anni registrato. Si ribadisce la circostanza che il conduttore ha apportato, di propria iniziativa, modifiche all'impianto di riscaldamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1987 al 21/07/2004	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Latina	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2004 al 19/12/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2006 al 23/10/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Latina il 23/06/2005
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notar **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
N° raccolta: **** Omissis ****
Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Latina il 23/06/2005 ai nn. **** Omissis **** atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (SUCCIVO) del 08/06/2005, rep. **** Omissis ****, per EURO 800.000,00 a garanzia di EURO 400.000,00 contro la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, gravante tra gli altri sull'immobile al catasto Terreni Fl.31 p.la 46 di metri quadri 9.130.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO
Iscritto a ROMA (RM) il 23/05/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis **** Quota: 1/1
Importo: € 58.801,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.400,61

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 01/08/2023
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: LA **** Omissis **** HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 01.05.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 141.900,60 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Annotazioni a iscrizioni

- **annotamento di frazionamento**

Iscritto a Latina il 13/11/2006

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotamento di frazionamento in quota, annotato presso la Conservatoria di Latina il 13/11/2006 ai nn. **** Omissis ****, atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (SUCCIVO) del 10/10/2006, rep. **** Omissis **** dal quale, relativamente all'immobile Fgl.31 part. 1420 (corrispondente all'immobile oggetto del procedimento in questione), risulta quota di Capitale pari a Euro 158000,00 e quota di ipoteca pari a Euro 316000,00.

Il mutuo originario fu contratto dal primo costruttore, la ditta **** Omissis **** ; nel seguito il detto mutuo fu frazionato e ceduto agli acquirenti, tra cui la ditta **** Omissis **** , ditta originariamente proprietaria del bene che è stato poi successivamente venduto al debitore esecutato, il Sig. **** Omissis **** , il quale all'atto dell'acquisto accettò l'accollo del mutuo residuo (vedasi ALL8).

In data 15/09/2023 la ditta **** Omissis **** , con sede legale alla Via **** Omissis **** in **** Omissis **** e avente c.f./p.iva/n.ro d'iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. **** Omissis **** , ha perfezionato l'acquisto di un portafoglio di crediti classificati a sofferenza e derivanti da contratti di finanziamento stipulati sotto varie forme tecniche, crediti originati dalla ditta **** Omissis **** , in ragione della quale è, o sarà, titolare di uno o più portafogli di crediti classificati "in sofferenza", tra cui il debito dell'esecutato nei confronti della ditta **** Omissis **** .

In data 22/09/2023 la detta **** Omissis **** , nell'ambito della cartolarizzazione, ha conferito alla ditta **** Omissis **** , con sede legale in **** Omissis **** , l'incarico di provvedere alla gestione del recupero dei Crediti (procura speciale agli atti, conferita con atto del notaio **** Omissis **** : repertorio n. **** Omissis **** , raccolta n. **** Omissis **** del 04/10/2023).

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato richiesto, al Comune di Sezze (LT), il certificato di destinazione urbanistica dell'area, ciò in quanto trattasi di edificio realizzato con regolari permessi:

1) permesso di costruire n. **** Omissis **** del 07/10/2004;

2) in data 02/11/2006 (prot. * Omissis *) è stata presentata la domanda per la richiesta del certificato di agibilità con a corredo la documentazione di Legge allegata: a tal proposito è maturato il silenzio-assenso;

3) con D.I.A. del 28/06/2007 (prot. n.* Omissis *) sono stati eseguiti, nell'unità immobiliare in questione, lavori di cui alla lett. d) dell'art.31 L.457/78 (interventi di ristrutturazione edilizia), lavori ultimati in

data **** Omissis ****/2007 (prot. **** Omissis ****).

Richiesta di un nuovo certificato di agibilità: mancante.

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 risulta agibile.

1) Permesso di costruire n. **** Omissis **** del 07/10/2004.

2) In data 02/11/2006 (prot. * Omissis *) è stata presentata la domanda per la richiesta del certificato di agibilità con a corredo la documentazione di Legge allegata: a tal proposito è maturato il silenzio-assenso.

3) Con D.I.A. del * Omissis * (prot. n. * Omissis *) sono stati eseguiti, nell'unità immobiliare in questione, lavori di cui alla lett. d) dell'art.31 L.457/78 (interventi di ristrutturazione edilizia), lavori ultimati in data

**** Omissis ****/2007 (prot. **** Omissis ****).

Richiesta di un nuovo certificato di agibilità: mancante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi sono delle difformità, rilevate anche nella planimetria catastale, come lo spostamento o la riduzione di finestre, l'abbattimento di tramezzi: sono tutti interventi effettuati in violazione della vigente normativa edilizia, sanabili in modo oneroso, così come l'avvenuta modificazione degli impianti.

Per quanto riguarda l'ampliamento del vano bagno, corre l'obbligo sottolineare che la questione è piuttosto complessa, in quanto è stata effettuata una parziale modifica strutturale del solaio originario. Detto ciò, si aggiunge che dal punto di vista urbanistico è, alla luce del recente cosiddetto 'Decreto Salva Casa', una difformità di scarsa rilevanza. Resterebbe comunque necessario ripresentare la richiesta per il certificato di agibilità a sanatoria.

I relativi costi di adeguamento sono quantificabili, tra spese tecniche e sanzioni, in euro 8000,00 circa.

Le dichiarazioni di conformità - depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sezze - sono riferite alla situazione in essere nell'anno 2006 - pertanto si badi: tali dichiarazioni, proprio a causa delle successive modifiche agli impianti originari, ormai non hanno più valore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esiste, come precedentemente detto, un regolamento di condominio depositato; infatti per la gestione delle parti comuni vi sono solo e soltanto accordi verbali tra i comproprietari, ciò anche per quanto attiene alle relative spese da fronteggiare via via nel tempo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è unico, costituito da una sola villetta.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - VIA DEGLI ARCHI DI SAN LIDANO n. 2

Il bene oggetto del procedimento in questione è ubicato nel Comune di Sezze (LT) nelle immediate vicinanze del parcheggio della stazione ferroviaria. Trattasi di villetta a schiera, con giardino d'angolo, ubicata all'interno di un'ampia corte comune adibita a spazio di manovra e utilizzata, di fatto ma non di diritto, a tale scopo; infatti al Catasto la detta corte risulta ancora area agricola (vedasi ALL6). L'accesso al lotto avviene da strada, sia attraverso cancello pedonale (dotato di citofoni) che da cancello carrabile motorizzato; l'accesso è consentito a tutti i comproprietari (sia delle abitazioni che dei garages). Tra i servizi in comune vi è quello erogato dall'impianto del gas: vi è, infatti, un bombolone di gas GPL installato su parte comune, il quale bombolone serve tutte le unità immobiliari ivi presenti. Quanto all'impianto dell'acqua condotta e a quello fognario, vi sono allacci singoli alle rispettive reti comunali: ogni utente è indipendente e ha il proprio contatore; la detta indipendenza vale anche per l'impianto dell'energia elettrica. Nell'unità immobiliare in questione vi è anche impianto autoclave autonomo (vedasi ALL2) azionabile manualmente. **ALTRI SERVIZI CITTADINI** Le scuole primarie sono relativamente vicine e si trovano, comunque, in zona Sezze Scalo a circa 2 Km dal bene oggetto dell'esecuzione immobiliare; lo stesso dicasi per i supermercati; la stazione è a circa 50 mt dal bene; le scuole superiori sono più lontane: l'ISS "Pacifici e De Magistris" è a circa 7 Km (cioè a circa 12 minuti di automobile). I servizi comunali, invece, sono in Sezze centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1420, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 162.000,00

Chi scrive ha determinato un valore del bene in trattazione che appare congruo: si è preso come riferimento iniziale il valore minimo rilevabile dal sito web dell'Agenzia delle Entrate denominato 'GEOPOI', valore minimo per abitazioni civili di tipo "ottimo", nel quartiere di Sezze (LT) in cui ricade il bene stesso.

Il valore minimo risulta essere 1250,00 €/mq (vedasi ALL5), che corrisponde anche al valore massimo per le abitazioni di tipo normale. Ciò tenendo conto della vetustà del bene, che ha 17 anni, ma anche del fatto che tale bene risulta essere villetta indipendente (con giardino): essa (la villetta) ha maggior valore di, ad es., un appartamento in fabbricato condominiale.

Stante la consistenza complessiva dell'immobile (peraltro valutata in altro capitolo), risulta, tra piano terra e piano primo e corte esclusiva ragguagliata, una superficie di 159,00 mq circa, e pertanto il valore della proprietà al 100% risulta pari a 159,00 mq x 1250,00 € = € 198750,00. Dopodiché, arrotondato per eccesso il valore dell'intero compendio, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli, risulta essere: euro 199000,00 (valore dell'intero lotto).

Tuttavia si tenga conto che nell'anno 2007 il prezzo di vendita risultò essere euro 170000,00.

Un altro parametro di confronto sono i locali annunci immobiliari: ad es., una villetta bifamiliare da 90 mq calpestabili (piano terra e piano primo) risulta in vendita al prezzo di euro 165000,00 (ciò si evince dal sito web della Gabetti al 14/09/2024). Da quanto detto ne consegue che: euro 165000,00:90 mq = 1830,00 euro/mq netto.

L'abitazione oggetto di esecuzione è di 100 mq netti; per cui ne consegue:

mq 100,00 x 1830,00 euro = 183000,00 euro totali.

Facendo la media: (199000,00 euro + euro 183000,00):2 = 191000,00 euro.

Considerando un ulteriore sconto del 15% per la regolarizzazione dei piccoli abusi, le spese occorrenti per risolvere i problemi di umidità di risalita e nel balconcino (al piano primo) che non scarica l'acqua piovana, scenderemo a:

euro 191000,00 x (85 : 100) = 162350,00 euro.

Arrotondando per difetto: euro 162000,00 PREZZO DI VENDITA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sezze (LT) - VIA DEGLI ARCHI DI SAN LIDANO n. 2	159,00 mq	1.018,87 €/mq	€ 162.000,33	100,00%	€ 162.000,00
				Valore di stima:	€ 162.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non esiste condominio ma vi sono accordi non scritti tra i comproprietari per la ripartizione delle spese di gestione degli spazi comuni, del bombolone del gas gpl e dell'energia elettrica funzionale a citofoni e cancelli ivi presenti.

Parti dello spazio comune, sempre sulla base di accordi non scritti, sono adibite a posto auto -uno per ciascun residente- ma, si rimarca, ciò solo sulla base di patti verbali.

Signor Giudice, 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. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aprilia, li 12/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marchetti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - file *ALL1 planimetrie di rilievo RGE 187-2023.pdf* (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ Foto - file *ALL2 ubicazione imm e rilievi fotografici RGE 187-2023.pdf* (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ Altri allegati - file *ALL3 APE part 1420 Sezze RGE 187-2023.pdf* (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ Altri allegati - file *ALL4 verbale sopralluogo del 08_07_2024 RGE 187-2023.pdf* (Aggiornamento al 08/07/2024)

- ✓ Altri allegati - file *ALL5 fonti stima bene RGE 187-2023 RGE 187-2023.pdf*
- ✓ Visure e schede catastali - file *ALL6 visure catastali RGE 187-2023 RGE 187-2023.pdf*
- ✓ Altri allegati - file *ALL7 visure ipotecarie RGE 187-2023 RGE 187-2023.pdf*
- ✓ Atto di provenienza - file *ALL8 atto compravendita bene RGE 187-2023.pdf*
- ✓ Altri allegati - file *ALL9 corrispondenza con le parti RGE 187-2023.pdf*
- ✓ Altri allegati - file *ALL10 perizia immobiliare versione privacy RGE 187-2023.pdf*

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - VIA DEGLI ARCHI DI SAN LIDANO n. 2

Il bene oggetto del procedimento in questione è ubicato nel Comune di Sezze (LT) nelle immediate vicinanze del parcheggio della stazione ferroviaria. Trattasi di villetta a schiera, con giardino d'angolo, ubicata all'interno di un'ampia corte comune adibita a spazio di manovra e utilizzata, di fatto ma non di diritto, a tale scopo; infatti al Catasto la detta corte risulta ancora area agricola (vedasi ALL6). L'accesso al lotto avviene da strada, sia attraverso cancello pedonale (dotato di citofoni) che da cancello carrabile motorizzato; l'accesso è consentito a tutti i comproprietari (sia delle abitazioni che dei garages). Tra i servizi in comune vi è quello erogato dall'impianto del gas: vi è, infatti, un bombolone di gas GPL installato su parte comune, il quale bombolone serve tutte le unità immobiliari ivi presenti. Quanto all'impianto dell'acqua condotta e a quello fognario, vi sono allacci singoli alle rispettive reti comunali: ogni utente è indipendente e ha il proprio contatore; la detta indipendenza vale anche per l'impianto dell'energia elettrica. Nell'unità immobiliare in questione vi è anche impianto autoclave autonomo (vedasi ALL2) azionabile manualmente. ALTRI SERVIZI CITTADINI Le scuole primarie sono relativamente vicine e si trovano, comunque, in zona Sezze Scalo a circa 2 Km dal bene oggetto dell'esecuzione immobiliare; lo stesso dicasi per i supermercati; la stazione è a circa 50 mt dal bene; le scuole superiori sono più lontane: l'ISS "Pacifici e De Magistris" è a circa 7 Km (cioè a circa 12 minuti di automobile). I servizi comunali, invece, sono in Sezze centro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1420, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato richiesto, al Comune di Sezze (LT), il certificato di destinazione urbanistica dell'area, ciò in quanto trattasi di edificio realizzato con regolari permessi: 1) permesso di costruire n.**** Omissis **** del **** Omissis ****; 2) in data 02/11/2006 (prot. **** Omissis ****) è stata presentata la domanda per la richiesta del certificato di agibilità con a corredo la documentazione di Legge allegata: a tal proposito è maturato il silenzio-assenso; 3) con D.I.A. del **** Omissis ****/2007 (prot. n.**** Omissis ****) sono stati eseguiti, nell'unità immobiliare in questione, lavori di cui alla lett. d) dell'art.31 L.457/78 (interventi di ristrutturazione edilizia), lavori ultimati in data **** Omissis ****/2007 (prot.**** Omissis ****). Richiesta di un nuovo certificato di agibilità: mancante.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sezze (LT) - VIA DEGLI ARCHI DI SAN LIDANO n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1420, Categoria A2	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è, complessivamente, in buono stato di conservazione, a eccezione dei seguenti stati di fatto: assenza, sul balconcino al piano primo, del sistema di scarico delle acque meteoriche, le quali si accumulano inevitabilmente sul balconcino stesso; infiltrazioni di umidità nel vano bagno al piano terra e tracce di umidità di risalita presenti sulle zoccolature al piano primo (in particolare verso il detto balconcino: segno tangibile che gli accumuli di acqua meteorica sullo stesso hanno provocato danni da bagnamento anche all'interno del fabbricato in questione: vedasi ALL2).		
Descrizione:	Il bene oggetto del procedimento in questione è ubicato nel Comune di Sezze (LT) nelle immediate vicinanze del parcheggio della stazione ferroviaria. Trattasi di villetta a schiera, con giardino d'angolo, ubicata all'interno di un'ampia corte comune adibita a spazio di manovra e utilizzata, di fatto ma non di diritto, a tale scopo; infatti al Catasto la detta corte risulta ancora area agricola (vedasi ALL6). L'accesso al lotto avviene da strada, sia attraverso cancello pedonale (dotato di citofoni) che da cancello carrabile motorizzato; l'accesso è consentito a tutti i comproprietari (sia delle abitazioni che dei garages). Tra i servizi in comune vi è quello erogato dall'impianto del gas: vi è, infatti, un bombolone di gas GPL installato su parte comune, il quale bombolone serve tutte le unità immobiliari ivi presenti. Quanto all'impianto dell'acqua condotta e a quello fognario, vi sono allacci singoli alle rispettive reti comunali: ogni utente è indipendente e ha il proprio contatore; la detta indipendenza vale anche per l'impianto dell'energia elettrica. Nell'unità immobiliare in questione vi è anche impianto autoclave autonomo (vedasi ALL2) azionabile manualmente. ALTRI SERVIZI CITTADINI Le scuole primarie sono relativamente vicine e si trovano, comunque, in zona Sezze Scalo a circa 2 Km dal bene oggetto dell'esecuzione immobiliare; lo stesso dicasi per i supermercati; la stazione è a circa 50 mt dal bene; le scuole superiori sono più lontane: l'ISS "Pacifi e De Magistris" è a circa 7 Km (cioè a circa 12 minuti di automobile). I servizi comunali, invece, sono in Sezze centro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO
Iscritto a ROMA (RM) il 23/05/2017
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
Importo: € 58.801,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.400,61

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 01/08/2023
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: LA **** Omissis **** HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 01.05.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 141.900,60 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Annotazioni a iscrizioni

- **annotamento di frazionamento**
Iscritto a Latina il 13/11/2006
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotamento di frazionamento in quota, annotato presso la Conservatoria di Latina il 13/11/2006 ai nn. **** Omissis ****, atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (SUCCIVO) del 10/10/2006, rep. **** Omissis **** dal quale, relativamente all'immobile Fgl.31 part. 1420 (corrispondente all'immobile oggetto del procedimento in questione), risulta quota di Capitale pari a Euro 158000,00 e quota di ipoteca pari a Euro 316000,00.