
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 28/04/2023, il sottoscritto Arch. Palombelli Stefano, con studio in Via E. Cialdini nr. 6 - 04100 - Latina (LT), email stefanopalombelli@gmail.com, PEC stefano.palombelli@archiworldpec.it, Tel. +393477323387, Fax 06 96 78 654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Melogrosso snc

DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono costituiti da un'abitazione sita nel Comune di Sezze e precisamente un'unità immobiliare posta al piano terra rialzato di una palazzina di 2 piani fuori terra, con annesse aree condominiali (vano scala e corte comune), composta da pranzo-soggiorno, cucina, due stanze da letto e bagno di cui il debitore esecutato, il sig. **** Omissis **** risulta essere pieno proprietario per 1/1.

I cespiti sono ubicati su Via Melogrosso snc in un zona periferica del Comune di Sezze non adeguatamente servita da attività commerciali e trasporti pubblici

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/07/2023.

Custode delle chiavi: Dott. Dante Stravato - Custode Giudiziario

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Melogrosso snc

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

L'unità immobiliare confina con Via Melogrosso, proprietà Locarini per più lati od aventi causa, salvo altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,50 mq	93,50 mq	1	93,50 mq	2,88 m	Terra Rialzato
Balcone	5,50 mq	5,50 mq	0,40	2,20 mq	0,00 m	Terra Rialzato
Terrazza	13,25 mq	13,25 mq	0,30	3,97 mq	0,00 m	Terra Rialzato
Totale superficie convenzionale:				99,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1999 al 10/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 53,00 Piano T
Dal 10/02/2009 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano T
Dal 26/02/2019 al 12/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq

		Rendita € 185,92 Piano T
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	9	2		A2	1	5 vani	95 mq	185,92 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria in atti per la realizzazione di una terrazza sul lato sud adiacente il balcone esistente.

In sede di aggiudicazione dovrà essere effettuata una variazione catastale per allineare lo stato di fatto. (Costi presumibili 600 euro)

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Documentazione Catastale);
- al Comune di Sezze (LT): la documentazione inerente la legittimità edilizia del fabbricato (Titoli edilizi).

PATTI

L'immobile, all'atto dell'accesso, risultava essere disabitato ed a oggi non risultano vincoli ostativi all'eventuale trasferimento dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione. Necessita eventualmente di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato con tre unità immobiliari; le parti comuni sono costituite dalla scala comune di accesso e dalla corte condominiale oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù e usi civici sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla Relazione Tecnica allegata all'elaborato grafico si desume che:

La struttura è in muratura portante mista e pilastri in cls aramto con solai latero-cementizi, le facciate esterne della palazzina sono tinteggiate, gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche di finitura:

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: idropittura per le pareti e rivestimento in ceramica nella cucina e nei bagni.

-Pavimentazione: in gres porcellanato;

-Impianto di riscaldamento/condizionamento: impianto autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio;

-Acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaia a gas

-Impianto elettrico: non risultano esserci dichiarazioni di conformità;

-Infissi esterni: sono in legno a battente con doppio vetro .

-Infissi interni: porte in legno.

-Segni di dissesto e/o degrado: esfoliazione della tinteggiatura sulle pareti esterne;

-Spazi e sistemazione esterne: balcone con terrazza esclusiva di pertinenza al piano terra rialzato.

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del primo accesso l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/08/1999 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione

10/02/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	25/02/2000	75	476		
Dal 10/02/2009 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Fuccillo	10/02/2009	9.122	18.428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/02/2009	4063	2687
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/02/2019 al 12/10/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Fuccillo	26/02/2019	30721	18751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/02/2019	4624	3378
		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 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 27/02/2019
Reg. gen. 4625 - Reg. part. 676
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 12/10/2022
Reg. gen. 26620 - Reg. part. 19865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato l'immobile in oggetto ricade all'interno della Zona G - Campagna Parco - del Vigente Piano Regolatore generale del Comune di Sezze.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato realizzato mediante Licenza edilizia nr. 69/66 con approvazione della Commissione edilizia comunale nella seduta dell'11 febbraio 1966.

In data 28 giugno 1986 nr. prot. 9180 è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 per sanare la realizzazione del piano primo non contemplato nella Licenza edilizia nr. 69/66.

La concessione in sanatoria non risulta essere stata rilasciata.
L'oblazione risulta versata, non risultano versati gli oneri concessori di urbanizzazione.

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.

Il titolo edilizio iniziale nr. 69/66 prevedeva la realizzazione di una abitazione bifamiliare ad un unico livello (piano terra rialzato) mentre è stato realizzato anche un piano seminterrato in difformità della Licenza di cui sopra.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte della abitazione bifamiliare contemplata nel progetto iniziale del 1966.

L'aggiudicatario, per la propria quota parte dovrà procedere alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.p.r. 3820/01 e ss.mm.ii. per sanare il piano seminterrato ed il terrazzo alla quota del piano rialzato dell'unità immobiliare.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà inoltre procedere all'integrazione richiesta dal Comune di Sezze per il rilascio della concessione in sanatoria per la realizzazione del Piano Primo in difformità alla licenza nr. 69/66 per la propria quota parte saldando anche gli oneri concessori che saranno quantificati in sede di rilascio del titolo edilizio dall'ufficio tecnico del Comune di Sezze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci vincoli di natura condominiale oltre l'uso secondo legge delle parti di uso comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Melogrosso snc
I beni in oggetto sono costituiti da un'abitazione sita nel Comune di Sezze e precisamente un'unità immobiliare posta al piano terra rialzato di una palazzina di 2 piani fuori terra, con annesse aree condominiali (vano scala e corte comune), composta da pranzo-soggiorno, cucina, due stanze da letto e

bagno di cui il debitore esecutato, il sig. **** Omissis **** risulta essere pieno proprietario per 1/1. I cespiti sono ubicati su Via Melogrosso snc in un zona periferica del Comune di Sezze non adeguatamente servita da attività commerciali e trasporti pubblici
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 9, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 109.637,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Melogrosso snc	99,67 mq	1.100,00 €/mq	€ 109.637,00	100,00%	€ 109.637,00
				Valore di stima:	€ 109.637,00

Valore di stima: € 109.637,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 93.000,00

Nella presente valutazione verrà adottato come metodo di stima quello “diretto”, basato sul “criterio sintetico comparativo”, teso all’individuazione del “più probabile valore di mercato” del bene.

Verranno pertanto prese in considerazione e mediate aritmeticamente le quotazioni parametriche desunte da indagini di mercato espletate direttamente in loco presso agenzie immobiliari, su siti internet di settore come "Immobiliare.it" ed il “Borsino Immobiliare.it” e presso L’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate

BENE UNICO- APPARTAMENTO

Come quotazione media di riferimento per RESIDENZIALE, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 1.100,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

Valore di stima: 1.100,00 x 99,67 mq (superficie commerciale convenzionale) 109.637,00 euro

In considerazione di quanto evidenziato nei paragrafi riguardanti la conformità catastale e la conformità edilizio-urbanistica si ritiene opportuno effettuare un decurtazione stimabile nel 15% del valore stimato:

15% di 109.637,00 = 16.445,55

per un valore finale definito in: 109.637,00 - 16.445,55 = 93.191,45 €

Quota posta in vendita pari al 100% della piena proprietà in valore tondo arrotondato 93.000,00 euro

TOTALE LOTTO UNICO = 93.000,00 EURO

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 20/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 00_Provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 01_C.D.U.
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - 02_Titoli Edilizi
- ✓ N° 1 Google maps - 03_Google Maps
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 04_Planimetrie Catastali_Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - 05_Progetti allegati Licenza Edilizia + Condo edilizio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 06_Visura Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07_Verbale di Primo Accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08_Certificato di Residenza Debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09_Attestato di Prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_Ricevuta_Inoltro Perizia Creditore precedente
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_Ricevuta_Inoltro Perizia Debitore Esecutato
- ✓ N° 10 Foto - 12_Foto Esterne Interne

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Melogrosso snc
I beni in oggetto sono costituiti da un'abitazione sita nel Comune di Sezze e precisamente un'unità immobiliare posta al piano terra rialzato di una palazzina di 2 piani fuori terra, con annesso area condominiali (vano scala e corte comune), composta da pranzo-soggiorno, cucina, due stanze da letto e bagno di cui il debitore esecutato, il sig. **** Omissis **** risulta essere pieno proprietario per 1/1. I cespiti sono ubicati su Via Melogrosso snc in un zona periferica del Comune di Sezze non adeguatamente servita da attività commerciali e trasporti pubblici
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 9, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato l'immobile in oggetto ricade all'interno della Zona G - Campagna Parco - del Vigente Piano Regolatore generale del Comune di Sezze.

Prezzo base d'asta: € 93.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Melogrosso snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 9, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	99,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione. Necessita eventualmente di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	I beni in oggetto sono costituiti da un'abitazione sita nel Comune di Sezze e precisamente un'unità immobiliare posta al piano terra rialzato di una palazzina di 2 piani fuori terra, con annesse aree condominiali (vano scala e corte comune), composta da pranzo-soggiorno, cucina, due stanze da letto e bagno di cui il debitore esecutato, il sig. **** Omissis **** risulta essere pieno proprietario per 1/1. I cespiti sono ubicati su Via Melogrosso snc in un zona periferica del Comune di Sezze non adeguatamente servita da attività commerciali e trasporti pubblici		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 27/02/2019
Reg. gen. 4625 - Reg. part. 676
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 12/10/2022
Reg. gen. 26620 - Reg. part. 19865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura