
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pannunzio Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 288/2014 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.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2014 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

In data 28/11/2016, il sottoscritto Ing. Pannunzio Salvatore, con studio in Viale G. Mazzini, 7 - 04100 - Latina (LT), email ing.salvatorepannunzio@yahoo.it, PEC salvatore.pannunzio@ingpec.eu, Tel. 0773 663 328 - 0773 662 425, Fax 0773 662 425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di via Melogrosso

DESCRIZIONE

Unita' residenziale costituita da un corpo principale(villa piano terra e primo),da un corpo aggiunto(dependance piano terra e interrato),da un corpo secondario (garage e/o taverna) e piscina scoperta con corte di pertinenza fra coperto e scoperto di mq 4070.Per il corpo principale sono state inoltrate due distinte richieste di sanatoria ex L724/94 (per ognuna volume inferiore al massimo);nessuna richiesta è stata reperita per gli altri corpi.Sono in fase di rustico ulteriori ampliamenti non sanabili.

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** - Villa ubicata a Sezze (LT) - n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di via Melogrosso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

in atti vi sono relazioni notarili

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

nell'insieme confinante con :traversa di via Melogrossoposta all'altezza del civico n.69;particelle n.384;n.59;n.47

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo principale piano terra	145,00 mq	182,00 mq	1,00	182,00 mq	2,80 m	Terra
Corpo principale primo piano	152,00 mq	171,65 mq	1,00	171,65 mq	2,80 m	primo
Corpo aggiunto salone cucina	82,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	2,50 m	terra
Corpo aggiunto stato rustico	36,00 mq	40,00 mq	0,00	2,00 mq	2,80 m	Terra
Corpo aggiunto forno e ripostiglio	17,00 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	2,40 m	Terra
Scantinato h:3.0	22,00 mq	23,00 mq	0,10	2,30 mq	3,00 m	1/S
Scantinato h:2.0	42,00 mq	43,00 mq	0,03	1,07 mq	2,00 m	1/S
Corpo principale Portico	110,00 mq	110,00 mq	0,15	16,50 mq	2,60 m	Terra
Piscina	60,00 mq	60,00 mq	0,30	18,00 mq	1,20 m	Terra
Garage	55,00 mq	71,50 mq	0,05	3,58 mq	2,70 m	Terra
corte	3310,00 mq	3310,00 mq	0,01	33,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				450,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per il corpo principale al piano terra la superficie lorda include la scala, quella netta esclude la scala; la superficie lorda del primo piano esclude la scala

N.B. i coefficienti delle zone realizzate ma non ricomprese nella richiesta di condono di condono tengono conto di tale situazione, quelli degli ulteriori ampliamenti in corso sono prossimi allo zero. I piani interrati potrebbero essere legittimati ma non ai fini residenziali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1980 al 26/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 18 70 Reddito dominicale € 1.207,00 Reddito agrario € 1.256,00
Dal 19/11/1981 al 01/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 22 00 Reddito dominicale € 14,20 Reddito agrario € 14,77
Dal 01/12/1991 al 31/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 57 Categoria EU Superficie catastale 22.000 mq
Dal 31/08/1992 al 11/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-2-3 Categoria F3
Dal 11/10/2001 al 21/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-2-3 Categoria F3
Dal 21/09/2004 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-2-3 Categoria F3
Dal 21/07/2006 al 22/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 370(350 escl. aree scop.) mq Rendita € 801,80 Piano T-1
Dal 22/05/2007 al 30/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 370(350 escl. aree scop.) mq Rendita € 801,80 Piano T-1
Dal 26/10/2010 al 30/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 18 70 Reddito dominicale € 1.207,00 Reddito agrario € 1.256,00



N.B.1

Il fabbricato indicato come n.57sub 4 (ex sub2e3)non ricade per intero nella particella di terreno n.57 di mq 2.200 ma ,per la maggior parte nel terreno n. 278 di mq.1870

N.B.2

La circostanza per cui la proprieta' del terreno n.278 sia ora intestata al solo debitore è dovuto al fatto che nell'atto di trasferimento si precisa" che il livello che compare nella partita catastale non è richiesto e non è pagato da oltre un trentennio.Non risultando trascritto l'atto di ricognizione di cui ll'art.969 del c.c.,tale diritto deve intendersi estinto de jure"

Non si è a conoscenza della tipologia del livello tuttavia per quanto di competenza sembra di poter riconoscere che, in caso di enfiteusi perpetua ,il dominio diretto sia imprescrittibile

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	57	1-4		A7	5	11,5 vani	370(350 escl. aree scop.) mq	801,8 €	T-1		
	9	57			EU			2.200 mq				

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	278				Seminativo	5	00 18 70 mq	1207 €	1256 €	

Corrispondenza catastale

Quanto riscontrato in loco non trova corrispondenza con le risultanze catastali.

Il fabbricato non è posizionato unicamente nella particella n. 57 ma, per la maggior parte, ricade nella particella n. 278 (in difformità anche con l'elaborato planimetrico presentato il 2.12.91).

Difformità sono anche rilevabili rispetto all'planimetria catastale (presentata il 21.07.06).

Le difformità non riguardano tanto il fabbricato principale, in cui le differenze sono limitate ad una finestra nella cucina e alla chiusura di un corridoio, ma alla mancanza totale, nelle planimetrie, del corpo aggiunto, al piano terra e al piano interrato e nell'avvenuta chiusura, seppure con caratteristiche al "rustico" di parte della tettoia esterna al piano terra. Inoltre non sono stati riportati in catasto nè la piscina nè l'ulteriore corpo secondario utilizzabile a garage.



PRECISAZIONI

- Con atto del 22.05.07 trascritto il 25.5.07 nn. 10083/21194 (da parte del Sig. Forniti Patrizio) è stato ceduto al debitore l'immobile riportato al Catasto Urbano Fg. 9, p.lla 57 sub 4 (originato da fusione fra sub 2 e sub 3) nonché sub 1 corte. Il tutto su terreno, tra coperto e scoperto, di mq. 2.200. In catasto terreni la particella n. 57, ente urbano, ha una consistenza di mq. 2.200.

Anche il contratto di mutuo e la ipoteca volontaria di pari data (il 25.07.07 n. 7572/21195) è riferito esclusivamente al fabbricato n. 57/4 con corte 57/1 e area di pertinenza fra coperto e scoperto di mq. 2.200.

L'immobile in questione nella mappa catastale è riportato per intero e esclusivamente sulla particella di terreno n. 57. In realtà la maggior parte del fabbricato ha area di sedime sulla confinante particella n. 278.

Gli atti presentano profili di illegittimità che sono già stati, in precedenza rappresentati, nell'ambito della procedura n. 288/14.

Alla procedura n. 288/14 è stata ora unificata la n. 206/18 che ha per oggetto il terreno n. 278.

Il pignoramento che ha dato origine alla procedura n. 288/14 è stato trascritto il 04.09.14 nn. 15305/19671 ed è relativo a "Fabbricato Fg. 9 n. 57/4, A/7.

Il terreno n. 278, sul quale i fabbricati sono, per la maggior parte, posti è anch'esso intestato al debitore essendo pervenuto però con atto trascritto il 03.11.10 nn. 9442/11081. Nell'atto si dichiara che la costruzione è stata realizzata dai "dante causa" della Signora**** Omissis ****

Con atto di pignoramento trascritto il 01.06.18 nn. 9153/12750, l'efficacia del precedente decreto trascritto il 04.09.14, relativo alla abitazione Fg. 9 n. 57 sub 4, è stata estesa al terreno Fg. 9 n. 278 "sul quale insiste parte del fabbricato precedentemente sottoposto a pignoramento".

PATTI

Si rileva, anche in questa sede, come

1) l'atto di mutuo e l'iscrizione di ipoteca, ma anche l'atto di acquisto del 22/05/2007, erano riferiti ad un fabbricato catastalmente individuato come ricadente nella particella n.57, ("con annessa circostante corte di pertinenza della superficie di mq2.220", appunto la superficie della particella n.57) Viceversa il fabbricato è per la maggior parte poso sulla n. 278.

Su tale particella ,e solo su tale particella, sorgono ora anche la parte del corpo aggiunto (non accatastato) costituito dal salone e cucina e il corpo secondario -garage.

2) Nell'atto di acquisto del terreno N. 278 si dichiara che su tale terreno insiste parte del fabbricato che è in piena ed esclusiva proprietà superficiataria della **** Omissis ****

3) Nell'atto di acquisto della particella n.278 si dichiara che il livello è estinto de jure. La circostanza andrebbe verificata

4) Anche sul terreno n.57, fino al 19/11/81, risultava il livello

STATO CONSERVATIVO

In generale tutte le costruzioni sono ben conservate e non presentano segni di degrado
Alcune parti dei corpi aggiunti recentemente e senza autorizzazione sono allo stato rustico.

PARTI COMUNI



Il lotto non è completamente recintato, il lato sud-ovest è privo di recinzione e su tale lato è anche possibile accedere da un ulteriore stradello carrabile che si diparte da via Melogrosso all'altezza del civico 133.

A confine con detto lato sono presenti tettoie in lamiera e ricoveri precari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva dalla certificazione catastale che la particella n.278 era intestata, al momento dell'atto di vendita al debitore, per il solo livello (peraltro pervenuto per donazione). Nell'atto si esplicita l'estinzione de jure ai sensi dell'art 969 cc.

Tuttavia non è dato di sapere la natura del livello (esistente sicuramente nel 1959)

Si rappresenta che nel caso di enfiteusi perpetua l'esercizio del potere di ricognizione non è applicabile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo principale è costituito da una villa che si sviluppa a piano terra e primo piano con portico e piscina. La costruzione è in cemento armato con fondazioni, si presume, a travi rovesce. La copertura è a falde inclinate, i solai sono in latero-cemento, le tamponature a cassetta con rivestimento a cortina. Il piano terra ricomprende ingresso su ampia sala, cucina - tinello con ripostiglio, un bagno, una cameretta, disimpegno. Il primo piano ricomprende quattro camere (di cui una con spogliatorio interno) tre bagni (di cui uno con accesso da camera) disimpegno. Il collegamento fra i due piani è con ampia scala interna di forma semicircolare. La pavimentazione è in piastrelle di Klinker (il riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento). Le pareti interne sono rivestite con intonaco e strato di pittura, i bagni hanno pareti con piastrelle di ceramica. Non risultano installati gli infissi interni. Gli infissi esterni sono in legno douglas con vetro-camera e persiane in legno a sportelloni. Alcuni ambienti sono rifiniti con fregi in gesso. Le rifiniture sono di ottimo livello e il grado di manutenzione è buono.

Il portico esterno è in legno, la piscina è funzionante.

Il corpo aggiunto ha un piano terra destinato a salone con angolo cottura molto ben rifinito.

Anche tale corpo ha copertura a falde inclinate in legno poggiate su murature perimetrali.

Il piano interrato, accessibile da scala interna, ha una zona ad altezza limitata.

Complessivamente il livello interrato, pur dotato di adeguata pavimentazione è, per alcuni aspetti, allo stato di "rustico". Il corpo secondario di un solo piano, ha due pareti contro terra ed è dotato, oltre che da portoncino di ingresso, di apertura carrabile protetta da serranda metallica con apertura a bilico. La struttura sembrerebbe essere in muratura portante con solaio di copertura ad una falda in legno. L'interno è stato interamente pavimentato con piastrelle di gres. Una parete è stata attrezzata con una cucina in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il corpo principale è occupato dal debitore. Il corpo aggiunto dalla famiglia del figlio del debitore. Il corpo secondario è libero ed è nella disponibilità del debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1980 al 03/11/2010	**** Omissis ****	atto di donazione accettata del terreno Fl.9 n. 278 di mq 1870			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Turchetta	26/07/1980	597	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/08/1980	11081	9442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/1981 al 31/08/1992	**** Omissis ****	atto pubblico terreno F9 n. 57 di mq.2.200			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Turchetta in Sezze	19/11/1981	1656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	04/12/1981	7370	24082		
Dal 01/09/1992 al 08/07/2002	**** Omissis ****	atto di vendita F.U. Fl.9n.57/1-2-3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mandato	31/08/1992	68094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/09/1992	17365	12422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2002 al 14/10/2004	**** Omissis ****	verbale separazione consensuale con assegnazione bene F.U. Fl n.9 n.57/1-2-3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/2001		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Latina	08/07/2002	17439	12530
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2004 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Decreto trasferimento F.U. Fl.9 n.57/1-2-3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	21/09/2004		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/10/2004	29606	16927
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2007 al 30/04/2019	**** Omissis ****	atto di vendita F.U. Fl.9 n.57/1-4			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Belli Tommaso in Roma	22/05/2007	17808	7508
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/05/2007	21194	10083
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2010 al 30/04/2019	**** Omissis ****	atto di vendita del terreno Fl.9 n.278 di mq 1870			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo	26/10/2010	14544	2011
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/11/2010	27277	16726
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al momento dell'atto del 26/10/2010 il terreno n.278 era catastalmente intestato a **** Omissis **** ognuno per 1/4 del diritto del concedente e **** Omissis ****livellaria
Nell'atto si/dichiara che il livello è estinto ex art 969c.c.



Si fa presente , per quanto di competenza,che nel caso di enfiteusi perpetua l'esercizio del potere di ricognizione non sembra applicabile e che le enfiteusi sono perpetue quando non viene stabilita la durata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/05/1995
Reg. gen. 8278 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1
Importo: € 37.184,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.000,74
Note: la formalita', relativa al fabbricato FI9 n57 sub 1-2-3, avrebbe dovuto essere gia' stata cancellata a seguito Decreto trasferimento Tribunale Latina del 14/10/2004 nn29606/16927
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 25/05/2007
Reg. gen. 21195 - Reg. part. 7572
Quota: 1/1
Importo: € 243.450,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.300,00
Rogante: Belli Tommaso
Data: 22/05/2007
N° repertorio: 17809
N° raccolta: 7509
Note: A garanzia del mutuo viene iscritta ipoteca su "villino in catasto FI9 n.57 sub 4" Tuttavia tale villino non è materialmente posto per intero sulla particella n. 57 (come erroneamente riportato in mappa) ma ,per la maggior parte, sulla particella n. 278 FI9

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 24/07/1995
Reg. gen. 13457 - Reg. part. 9285
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è relativo al fabbricato FI9 n.57 sub 1-2-3 (e non alla particella n.278 su cui il fabbricato per la maggior parte è posto) La formalita' avrebbe dovuto essere gia' cancellata a seguito del decreto di trasferimento del Tribunale di Latina Trascritto il 14/10/2004 nn29606/16927
- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 11/03/2011



Reg. gen. 5886 - Reg. part. 3957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il pignoramento è relativo sia al fabbricato Fl9 n.57 sub 1 e 4 che al terreno Fl9 n.278

- **verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 04/09/2014

Reg. gen. 19671 - Reg. part. 15305

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è relativo unicamente al "villino Fl9 n.57sub4" che ,in realta', non è posto per interosulla particella n.57 ma ,per la maggior parte ,sul terreno Fl9 n.278

- **verbale dipignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 01/06/2018

Reg. gen. 12750 - Reg. part. 9153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è relativo al terreno Fl9 n.278

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui il bene è posto ricade in zona G(campagna parco) del PRG.L'edificazione in presenza di piano attuativo ha un indice di 0.15mc/mq;in assenza di 0.03mc/mq, Hmax 6.50,distanza confini ml 5.0.distanza fabbricati ml 10.0.L'edificazione è subordinata al parere della Sovrintendenza ai monumenti e all'ispettorato regionale delle foreste. L'area in proprieta' è parzialmente vincolata nel PTPR dalla presenza di bosco.La superficie del terreno complessivamente è di mq.4070(inferiore al limite dei 5000mq. al di sopra del quale è necessario il certificato di destinazione urbanistica))

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Nell'atto del 22/05/2007 (Notaio Belli - vendita**** Omissis ****) si richiama la sola richiesta di Concessione in sanatoria n. 4278, dichiarando l'avvenuto pagamento di € 10.180,450 corrispondente agli interi oneri di oblazione.

Nell'atto del 26/10/2010 (Notaio Fuccillo vendita**** Omissis ****) si richiamano le richieste di sanatoria n. 6173 del 30/04/86 e n, 4278 del 01/03/95 e si fa menzione dei seguenti bollettini

- n. 923 del 12/12/91 di £. 430.000

- n. 924 del 12/12/91 di £. 2.230.000

- n. 710 del 30/12/94 di £. 7.000.000

- n. 711 del 30/12/94 di £. 7.000.000

- n. 75 del 02/02/05 di Euro 2.950,00

Nello stesso atto si dichiara che il fabbricato è stato realizzato "dai danti causa della**** Omissis



****" e si esclude che sia stata realizzata da**** Omissis ****

In realtà si ha che, nel 1995, vengono presentate le seguenti richieste n. 4278 pratica n.325 a nome**** Omissis ****; N. 4277 pratica n. 343 a nome**** Omissis ****.

Si tratta dell'unico fascicolo reperito presso il Comune di Sezze.

La documentazione in tale fascicolo contenuta è scarsa e incompleta e riguarda:

- scheda riportante la documentazione mancante
- certificato di idoneità sismica (dell'intera struttura) depositata al Genio Civile in data 15/03/01 prot.1017
- una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui si esplicita che quanto da condonare ha un volumetria di mc. 498,57, una SU di mq, 141,57 e una SNR di mq, 15,81 e che i lavori al rustico sono stati ultimati nel 1983, e che, in quel momento, quanto realizzato era costituito da strutture in c.a., copertura a tetto, tamponatura e tramezzi intonaci esterni e interni.
- Nota del Comune del 06/06/96 di richiesta di integrazione documenti;
- Elaborato grafico di rilievo dell'intero edificio (di proprietà**** Omissis ****) riportante l'edificio come ricadente unicamente nella particella n. 57. L'elaborato, inoltre pur riportando la corretta sagoma (e ingombro ma del solo corpo principale) del fabbricato, suddivide la costruzione in due unità distinte con due autonomi corpi scala. Come si vedrà in seguito, tale suddivisione è relativa alla attribuzione di una porzione a nome **** Omissis **** e una a nome **** Omissis **** e, conseguentemente, alle due distinte istanze di condono: la n. 4277, richiedente**** Omissis **** e la n. 4288, richiedente **** Omissis **** (Coniugi in comunione dei beni).

E' stato fornito dal debitore copia della richiesta di sanatoria n. 4278 a nome**** Omissis **** riportante il timbro di ricevuta del Comune (il relativo fascicolo non è stato rintracciato dai funzionari del Comune) da cui si rileva che oggetto di condono è una porzione del corpo principale avente una Superficie Utile residenziale di mq. 145,85 e non residenziale di mq. 2,75; viene inoltre riportato, in tale domanda, che l'oblazione da corrispondere è di £. 15.930.000 e che la somma versata in data 30/12/94 è di £. 7.000.000.

Nella domanda si dichiara di allegare la ricevuta, le foto e la dichiarazione sostitutiva.

La circostanza per cui le domanda siano due e distinte, seppure il fabbricato sia unico, è dovuta al fatto che la L. 724/94 prevedeva il limite massimo di 750 mc. per singola domanda.

Correggendo, in parte, i dati dichiarati nelle istanze, l'elaborato grafico, riportante la situazione dell'intero fabbricato (e quindi relativo, complessivamente, alle due istanze) riporta i seguenti valori:

- "Proprietà" **** Omissis **** SU = mq. 146,28; SNR = mq. 89,35 (veranda) e mq. 2,28 (balcone) Volume mc. 461,25;
- "Proprietà" **** Omissis **** SU = mq. 148,132; SNR = mq. 84,43 (veranda), volume mc. 466,59.

Nell'elaborato nulla viene riportato per lo scantinato, nessun dato o indicazione è stato reperito in merito al garage (che non risulta neanche in mappa). Il Certificato di idoneità sismica del 15/03/01, laddove si riferisce ad un fabbricato "di cui alla richiesta di sanatoria n. 4277 e n. 4278", e, quindi, all'elaborato grafico anzidetto che prevede due corpi scala in luogo dell'unico oggi rilevabile, andrà "riconsiderato", anche perché il fabbricato, è indicato come ricadente nella sola particella n. 57.

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.

La situazione riscontrata in loco non corrisponde con quanto riportato nell'elaborato grafico di cui alle istanze di sanatoria, se non per la definizione della sagoma del corpo principale.

Nell'elaborato nulla viene previsto per il corpo secondario e per quello aggiunto (piano terra e scantinato).

Naturalmente nulla è indicato per gli ampliamenti attualmente in corso d'opera. Sono a carico dell'acquirente le spese per il rilascio del titolo in sanatoria. Appare sanabile (con nuova procedura ex art. 40 L47/85 e L326/03 o aggangiandosi alle pratiche già presentate in base alla L724/94) il corpo principale (piano terra e primo con le sagome come riportate nelle vigenti planimetrie catastali) fermo restando che andrà rispettato il limite volumetrico per ogni domanda. Per ottenere la sanatoria ex art. 40 L47/85 del corpo secondario e del corpo aggiunto andrà dimostrata la loro esistenza al marzo 2003. Per la piscina bisognerà richiedere sanatoria o, in mancanza dei requisiti, accertamento di conformità. Non è sanabile, e l'acquirente è obbligato alla demolizione, l'ampliamento in atto del corpo aggiunto. Tali manufatti non erano presenti al momento del primo sopralluogo del febbraio 2017. Per quanto riguarda la verifica delle preesistenze al 2003 si rileva come l'immobile in esame sia stato trasferito nel 2004 in virtù di atto nell'ambito di una procedura esecutiva, per cui quanto riportato negli atti della procedura appare pressoché determinante. Peraltro si rimarca come nel decreto di trasferimento non sembra si faccia riferimento all'errata indicazione catastale dell'area di sedime. Sarà onere a cura e spese dell'acquirente la rettifica catastale.

Per quanto riguarda l'APE si fornirà tale attestato con riferimento al solo corpo principale (senza ampliamenti)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da segnalare, trattasi di costruzione isolata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di via Melogrosso
Unità residenziale costituita da un corpo principale (villa piano terra e primo), da un corpo aggiunto (dependance piano terra e interrato), da un corpo secondario (garage e/o taverna) e piscina scoperta con corte di pertinenza fra coperto e scoperto di mq 4070. Per il corpo principale sono state inoltrate due distinte richieste di sanatoria ex L724/94 (per ognuna



volume inferiore al massimo);nessuna richiesta è stata reperita per gli altri corpi.Sono in fase di rustico ulteriori ampliamenti non sanabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-4, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 278, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 57, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 405.000,00

I dati OMI indicano valori variabili da €/mq 980 a €/mq 1450.

Lo stato di incertezza sulla sanabilità dell'edificio suggerisce di limitare la stima al valore minimo .Inoltre saranno da affrontare spese per le pratiche di sanatoria, per l'abbattimento di quanto non sanabile, per le pratiche catastali. Tali oneri incidono per circa il 10% sul valore.

I coefficienti utilizzati per il calcolo delle superfici tengono inoltre conto dello stato amministrativo.

Il prezzo unitario è fissato in €/mq 900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sezze (LT) - n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di via Melogrosso	450,00 mq	900,00 €/mq	€ 405.000,00	100,00%	€ 405.000,00
Valore di stima:					€ 405.000,00

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 03/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pannunzio Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - All.1 Atti di provenienza
- ✓ Foto - All.2 Foto
- ✓ Planimetrie catastali - All.3 Planimetrie catastali



- ✓ Estratti di mappa - All.4 Estratti di mappa Elab. Plan.
- ✓ Altri allegati - All. 5 Schemi di rilievo
- ✓ Visure e schede catastali - All. 6 Visure catastali
- ✓ Altri allegati - All.7 Visureipotecarie
- ✓ Altri allegati - All. 8 Richeste Condono
- ✓ Altri allegati - All. 9 Dati PRG PTPR
- ✓ Altri allegati - All.10 APE
- ✓ Altri allegati - All. 11 Ricevute



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di via Melogrosso
Unita' residenziale costituita da un corpo principale(villa piano terra e primo),da un corpo aggiunto(dependance piano terra e interrato),da un corpo secondario (garage e/o taverna) e piscina scoperta con corte di pertinenza fra coperto e scoperto di mq 4070.Per il corpo principale sono state inoltrate due distinte richieste di sanatoria ex L724/94 (per ognuna volume inferiore al massimo);nessuna richiesta è stata reperita per gli altri corpi.Sono in fase di rustico ulteriori ampliamenti non sanabili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-4, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 278, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 57, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui il bene è posto ricade in zona G(campagna parco) del PRG.L'edificazione in presenza di piano attuativo ha un indice di 0.15mc/mq;in assenza di 0.03mc/mq, Hmax 6.50,distanza confini ml 5.0.distanza fabbricati ml 10.0.L'edificazione è subordinata al parere della Sovrintendenza ai monumenti e all'ispettorato regionale delle foreste. L'area in proprietà' è parzialmente vincolata nel PTPR dalla presenza di bosco.La superficie del terreno complessivamente è di mq.4070(inferiore al limite dei 5000mq. al di sopra del quale è necessario il certificato di destinazione urbanistica))



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sezze (LT) - n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di via Melogrosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 57, Sub. 1-4, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 278, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 57, Categoria EU	Superficie	450,00 mq
Stato conservativo:	In generale tutte le costruzioni sono ben conservate e non presentano segni di degrado Alcune parti dei corpi aggiunti recentemente e senza autorizzazione sono allo stato rustico.		
Descrizione:	Unita' residenziale costituita da un corpo principale(villa piano terra e primo),da un corpo aggiunto(dependance piano terra e interrato),da un corpo secondario (garage e/o taverna) e piscina scoperta con corte di pertinenza fra coperto e scoperto di mq 4070.Per il corpo principale sono state inoltrate due distinte richiestedi sanatoria ex L.724/94 (per ognuna volume inferiore al massimo);nessuna richiesta è stata reperita per gli altri corpi.Sono in fase di rustico ulteriori ampliamenti non sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il corpo principale è occupato del debitore. Il corpo aggiunto dalla famiglia del figlio del debitore. Il corpo secondario è libero ed è nella disponibilita' del debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 25/05/2007
Reg. gen. 21195 - Reg. part. 7572
Quota: 1/1
Importo: € 243.450,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 162.300,00
Rogante: Belli Tommaso
Data: 22/05/2007
N° repertorio: 17809
N° raccolta: 7509
Note: A garanzia del mutuo viene iscritta ipoteca su "villino in catasto FI9 n.57 sub 4" Tuttavia tale villino non è materialmente posto per intero sulla particella n. 57 (come erroneamente riportato in mappa) ma ,per la maggior parte, sulla particella n. 278 FI9

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 24/07/1995
Reg. gen. 13457 - Reg. part. 9285
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è relativo al fabbricato FI9 n.57 sub 1-2-3 (e non alla particella n.278 su cui il fabbricato per la maggior parte è posto) La formalita' avrebbe dovuto essere già cancellata a seguito del decreto di trasferimento del Tribunale di Latina Trascritto il 14/10/2004 nn29606/16927
- **verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 04/09/2014
Reg. gen. 19671 - Reg. part. 15305
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è relativo unicamente al "villino FI9 n.57sub4" che ,in realta', non è posto per interosulla particella n.57 ma ,per la maggior parte ,sul terreno FI9 n.278
- **verbale dipignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/06/2018
Reg. gen. 12750 - Reg. part. 9153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è relativo al terreno FI9 n.278

