

STUDIO TECNICO
Geom. ANTIMO VOLPE
Via del Lido n.185
Borgo Sabotino
04010 LATINA
Tel/fax 0773/275012

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/1998 e 324/2002

G.E. [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Allegati : "A" Visure e planimetrie catastali
"B" Visure ipotecarie
"C" Accatastamento DOCFA e nuova visura catastale
"D" Visura ampliata della particella 468
"E" Copia della domanda di sanatoria
- Servizio fotografico



TRIBUNALE DI LATINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/1998 e 324/2002

G.E. [REDACTED]

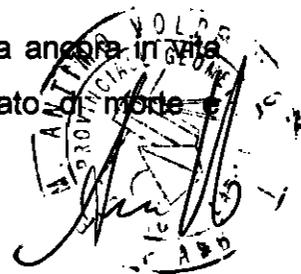
[REDACTED] contro

Il sottoscritto geometra **ANTIMO VOLPE** iscritto al Collegio dei Geometri di Latina al n°899, con studio in Latina Via del Lido 185, B.go Sabotino Latina, nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto, il giorno 19.05.2004 prestava giuramento e veniva incaricato di valutare gli immobili di proprietà dei signori - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], così descritti nel pignoramento:

Fabbricato urbano con annesso terreno di are 73.50, Via Foresta I° tratto, costituito da un piano terra ed un piano primo, a confine con strada comunale, [REDACTED] a due lati, [REDACTED], salvi altri, censita al NCEU alla partita 5258 foglio 39, p.lla 468 il fabbricato e NCT foglio 39, p.lla 50 di are 73.50.

A questo scopo riceveva i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi l'esperto la regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, come prescritta dall'art.567 comma 2 C.P.C., specificando le eventuali lacune, pur se riguardanti solo talune particelle o alcuni intervalli temporali del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Indichi l'esperto eventuali difformità tra le risultanze catastali e la situazione di fatto riscontrata, procedendo all'accatastamento ove necessario e a tutte le rettifiche necessarie presso gli uffici competenti;
- 3) Precisi se l'immobile è libero o soggetto a locazione, affitti, canoni, livelli, servitù, usi civici od altro indicando comunque il nominativo dell'attuale occupante e il relativo titolo;
- 4) Verifichi in ogni caso, ove sussistano diritti d'usufrutto, se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e



provveda, ove necessario, alla presentazione della voltura catastale per riunione d'usufrutto;

5)Accerti per le costruzioni e con riferimento alla Legge 47/85e succ. modifiche ed integrazioni, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze o concessioni edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità/agibilità dei fabbricati;

6)Rediga un apposito foglio dattiloscritto contenente i risultati di cui agli accertamenti del punto precedente, che sarà allegato al decreto di trasferimento;

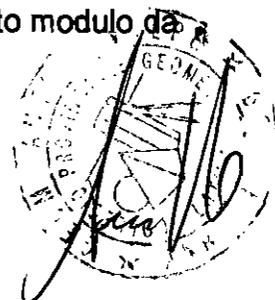
7)Proceda alla stima dei beni pignorati, valutando l'incidenza negativa dell'eventuale opera abusiva, e indichi comunque il valore secondo la rendita catastale;

8)Indichi se sia opportuno che i beni pignorati vengano venduti in più lotti, procedendo alla loro formazione;

9)Esegua delle fotografie ritraenti l'esterno dei beni e, se consentito, gli interni delle costruzioni;

10)Riferisca se l'immobile presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza ai sensi del D.L.29/10/99 n.490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11)Descriva inoltre sinteticamente l'immobile o i lotti (consistenza e dati catastali) da vendere, nonché le formalità da cancellare, su apposito modulo da ritirare in cancelleria;



12)Risponda direttamente a tutte le richieste di chiarimenti e integrazioni formulate dal notaio delegato.

SOPRALLUOGHI

Il giorno 12.07.2004, alle ore 9,00, previo avviso a mezzo di raccomandata A.R. al convenuto e fax al legale dei creditori, il sottoscritto coadiuvato dall'aiuto di concetto geom. [REDACTED], si recava a Sezze, sul luogo di cui è causa ed aveva la presenza degli esecutati sig. [REDACTED] e [REDACTED], i quali dichiaravano che il bene pignorato è soltanto la particella 468 e che per quanto riguarda la quota del signor [REDACTED] deceduto il 19 [REDACTED], non è mai stata presentata denuncia di successione. Veniva eseguito il sopralluogo, il rilievo planimetrico degli immobili, il servizio fotografico ed alle ore 11,30, veniva chiuso il verbale.

PREMESSA

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti eseguiti, risulta che con atto per notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], la signora [REDACTED], in regime di comunione dei beni con il marito [REDACTED], acquistava un appezzamento di terreno della superficie di mq.7.350, sito in Sezze, Via Foresta Primo Tratto, distinto in catasto al foglio 39, particella 60. Con tipo di frazionamento n°23/86 approvato dall'UTE di latina in data 21.04.86, l'originaria particella 60 è stata divisa ed ha generato la 468 e la 60 attualmente di proprietà dei debitori ed altre particelle appartenenti ad altre ditte. Nel 1986 è stata presentata una denuncia di accatastamento per un fabbricato di due piani, in corso di costruzione, realizzato sulla particella 468, ed intestato a [REDACTED], ditta dichiarata al N.C.E.U. e [REDACTED] ditta risultante al C.T. Dato che [REDACTED] non aveva alcun titolo di proprietà sul bene, il catasto accettava questa intestazione con riserva. Di fatto lo stesso era di proprietà per 9/18 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED]. [REDACTED] decedeva il [REDACTED], lasciando 3/18 alla moglie e 2/18 ciascuno ai figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. pertanto attualmente il bene è di proprietà di :

- [REDACTED] per 12/18
- [REDACTED] per 2/18



- [REDACTED] per 2/18
- [REDACTED] per 2/18

RISPOSTA AI QUESITI

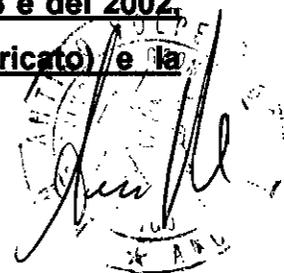
QUESITO N°1) Verifichi l'esperto la regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, come prescritta dall'art.567 comma 2 c.p.c., specificando le eventuali lacune, pur se riguardanti solo talune particelle o alcuni intervalli temporali del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;

Dall'esame del pignoramento e della documentazione ipotecaria allegati agli atti risulta che sono stati ipotecati e pignorati un fabbricato di due piani distinto con la particella 468 ed un appezzamento di terreno della superficie di mq.7.350, distinto con la particella 50. Nella documentazione catastale allegata risulta soltanto il fabbricato intestato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000 e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, accatastato nel 1986, come in corso di costruzione. Non c'è traccia di certificazione riguardante il terreno.

Il sottoscritto il 23.06.2004, richiedeva nuove visure catastali accertando che fino a quella data, in catasto, il fabbricato risultava così come sopra descritto, mentre l'appezzamento di terreno distinto con la particella 50 dello stesso foglio, situato a diverse centinaia di metri dal fabbricato, appartiene sin dal 1973 a persona estranea all'esecuzione ([REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]), fra l'altro di superficie diversa da quella sopra riportata (mq.2.320). Vedi le visure e le planimetrie della particella 468 e 50 che si allegano alla lettera "A".

Dall'esame delle planimetrie richieste in catasto risulta che a confine con la particella 468 (il fabbricato), c'è la particella 60, anche questa con soprastante fabbricato, quest'ultima effettivamente appartenente agli esecutati e derivante dalla divisione dell'originaria particella 60 della superficie di mq.7.350, che con tipo di frazionamento n°23/86 approvato dall'UTE di latina in data 21.04.86, è stata divisa ed ha generato la 468 e la 60 attualmente di proprietà dei debitori ed altre particelle appartenenti ad altre ditte.

Dato che con l'ipoteca del 1991 e con i pignoramenti del 1998 e del 2002, vengono ipotecate e pignorate la particella 460 (il fabbricato) e la



particella 50 (per evidente errore materiale confusa con la 60), che non è mai appartenuta agli esecutati, nella successiva C.T.U., il sottoscritto tratterà soltanto i beni distinti con la particella 468.

Dall'esame della documentazione ipocatastale allegata agli atti e dalle dichiarazioni rese dai proprietari presenti al momento del sopralluogo, si è rilevato inoltre che non è mai stata presentata la denuncia di successione per la morte del signor [REDACTED], deceduto il [REDACTED].

In data 26.07.2004 il sottoscritto richiedeva delle nuove visure ipotecarie, che si allegano alla lettera "B", accertando che fino a quella data il bene non era stato gravato da ulteriori trascrizioni ed iscrizioni contro, oltre quelle già esistenti e che sono riportate sull'apposito modello.

QUESITO n°2) Indichi l'esperto eventuali difformità tra le risultanze catastali e la situazione di fatto riscontrata, procedendo all'accatastamento ove necessario e a tutte le rettifiche necessarie presso gli uffici competenti;

Come già detto il fabbricato risultava accatastato in un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, ricadente su una corte comune di mq.2.450 tra coperto e scoperto ed intestato con riserva soltanto a [REDACTED] e [REDACTED]. All'atto del sopralluogo è risultato che il piano terra è stato rifinito come abitazione, mentre al primo piano c'è un locale della stessa superficie della sottostante abitazione, non rifinito, che per i motivi dettagliatamente esposti nella successiva risposta al quesito n°5, può essere urbanisticamente regolarizzato soltanto come magazzino e non come abitazione, come si potrebbe dedurre dalla conformazione e dall'ubicazione.

Il sottoscritto ha eseguito la variazione d'accatastamento, creando due unità immobiliari, un'abitazione rifinita al piano terra, distinta con il sub. 1 ed un magazzino al primo piano ancora in corso di costruzione distinto con il sub. 2, il tutto ricadente su una corte comune di mq.2.262 al netto della superficie di sedime del fabbricato, distinta con il sub.3 Copia dell'accatastamento e delle nuove visure catastali si allegano alla lettera "C".

Gli immobili attualmente sono così distinti al NCEU del Comune di Sezze:

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, likely representing the Comune di Sezze.

- Abitazione al P.T. – foglio 39, p.lla 468, sub. 1, categoria A/3, classe 1, vani 7, sup. catastale mq.142. rendita €. 202,45;

- Magazzino al P.1°- foglio 39 , p.lla 468, sub.2, in corso di costruzione

- Corte comune – Foglio 39, particella 468, sub.3, corte comune ai sub. 1 e 2

intestati in catasto a : [redacted] proprietario per 1000/1000 e [redacted], ciascuno per i propri diritti.

N.B. L'intestazione catastale non si è potuta fare a nome di tutti i proprietari in quanto non è ancora stata presentata la denuncia di successione per morte del sig. [redacted], denuncia di successione che non è compito del sottoscritto eseguire, come chiarito con l'illustrissimo signor Giudice in un colloquio verbale.

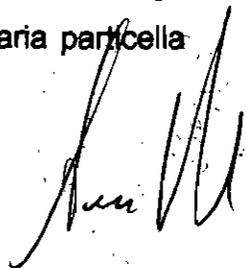
Il bene è stato acquistato con atto per notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted], per 9/18 ciascuno da [redacted] e [redacted].

[redacted] è deceduto il [redacted], lasciando 3/18 alla moglie e 2/18 ciascuno ai figli [redacted], [redacted] e [redacted]. pertanto attualmente il bene è di proprietà di :

- [redacted] per 12/18
- [redacted] per 2/18
- [redacted] per 2/18
- [redacted] per 2/18

QUESITO n°3) Precisi se l'immobile è libero o soggetto a locazione, affitti, canoni, livelli, servitù, usi civici od altro indicando comunque il nominativo dell'attuale occupante e il relativo titolo.

Alla data del sopralluogo 15.01.2004 gli immobili sono risultati in possesso del sig. [redacted] che ha concesso in uso l'abitazione del piano terra alla figlia signora [redacted], che vi risiede con la propria famiglia. Dall'esame della documentazione ipocatastale, del titolo di provenienza e dalle verifiche seguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze, il bene non risulta gravato da servitù, canoni, od usi civici, è gravato però da livello a favore del Comune di Sezze, come è stato accertato da una visura catastale ampliata, che si allega alla lettera "D", relativa alla particella 468, derivante dalla originaria particella 60.



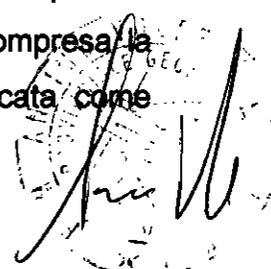
QUESITO n°4) Verifichi in ogni caso, ove sussistano diritti d'usufrutto, se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario, alla presentazione della voltura catastale per riunione d'usufrutto;

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

QUESITO n°5) Accerti per le costruzioni e con riferimento alla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze o concessioni edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità/agibilità dei fabbricati;

Gli immobili pignorati sono stato realizzati abusivamente e per questo, il signor [REDACTED] ha presentato domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 in data 31.12.1986, protocollo n°17721, con allegate le ricevute attestanti il pagamento delle prime due rate dell'oblazione per un importo complessivo di £.953.295.

Dall'esame della domanda di sanatoria che si allega alla lettera "E", si è accertato che l'abuso è stato commesso nel periodo che va dal 02.09.67 al 29.01.77, che il fabbricato all'epoca della presentazione della domanda era ancora in corso di costruzione e che era destinato ad abitazione primaria per una superficie di mq.128,75 ed a servizi ed accessori per una superficie di mq.159,61. All'atto del sopralluogo si è accertato che al piano terra è stata rifinita l'abitazione, mentre al primo piano c'è un locale della stessa superficie della sottostante abitazione, non rifinito, che può corrispondere, compresa la veranda del piano terra, alla zona che nella domanda viene indicata come

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MUNICIPALITÀ DI GROTTOLE" and "ITALIA" around the perimeter. The signature is a cursive script, possibly reading "Antonio".

servizi ed accessori e che pertanto potrà essere sanata soltanto come magazzino o deposito e non come abitazione, come si potrebbe dedurre dalla conformazione e dall'ubicazione. Considerando inoltre che dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Sezze si è accertato che nella zona non esiste alcun tipo di vincolo, si può affermare che la concessione a sanatoria potrà essere regolarmente rilasciata al momento della presentazione della documentazione mancante e del pagamento della residua oblazione e degli oneri concessori che, in base ai dati riportati sulla domanda di sanatoria, si possono così calcolare:

Oblazione autodeterminata £.3.766.367 – Oblazione versata £.935.295

Oblazione non pagata £.2.813.072 x 3 (mora per ritardato pagamento)

= £.8.439.216

Interessi dal 1997 ad oggi complessivamente circa il 35% = £.2.953.725

- Oblazione dovuta comprensiva di mora ed interessi £.11.392.941 (€5.883)

- Oneri di urbanizzazione primaria €192

- Oneri di urbanizzazione secondaria €146

Totale oneri concessori ancora da pagare €6.221

Non esiste dichiarazione di abitabilità.

QUESITO n°6) Rediga un apposito foglio dattiloscritto contenente i risultati di cui agli accertamenti del punto precedente, che sarà allegato al decreto di trasferimento;

Redatto ed allegato alla perizia.

QUESITO n°7) Proceda alla stima dei beni pignorati, valutando l'incidenza negativa dell'eventuale opera abusiva e indichi comunque il valore secondo la rendita catastale;

I beni pignorati ricadono nella Zona Rurale del P.R.G. del Comune di Sezze, in Via Foresta 1° Tratto, che dista circa sei chilometri dal paese. Consistono in una palazzina con un appartamento al piano terra di tre camere, cucina, bagno e ripostiglio della superficie utile interna di mq.115 ed una veranda della superficie di mq.25 ed un magazzino al primo piano sempre della superficie utile di mq.115, con mq.25 di veranda, quest'ultimo però privo della tramezzatura interna e di tutte le rifiniture (foto 7 e 8). All'abitazione del piano



terra ed al magazzino del primo piano si accede da un vano scala comune. Il tutto ricade su una corte comune della superficie tra coperto e scoperto di mq.2.450. Il fabbricato ha struttura portante in muratura, con solai in latero cemento, copertura a tetto del tipo riportato, esternamente è completamente privo di intonaci (foto 1 e 2). L'appartamento rifinito del piano terra ha pavimenti in monocottura, con rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, le porte sono in legno, le finestre sono in alluminio con persiane in plastica, il tutto in buone condizioni di manutenzione, una delle stanze però è priva di rifiniture interne (foto 3, 4, 5 e 6). La corte, in parte è imbrecciata ed utilizzata come piazzale e strada di accesso al vano scala, la rimanenza è terreno incolto (foto 9).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore dell'appartamento rifinito del piano terra, il sottoscritto effettuerà la media dei valori determinati con la stima sintetica comparativa in base al valore di mercato e con la stima per capitalizzazione dei redditi.

Per il magazzino del primo piano consistente nella sola struttura portante e nella copertura, non essendo possibile rilevare ne il prezzo di vendita mediamente praticato in zona, ne tanto meno il costo dell'affitto, sarà considerato il costo di costruzione forfettariamente maggiorato del costo del terreno e dell'utile spettante al proprietario.

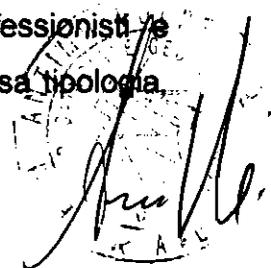
La corte non sarà valutata in quanto ricade nella Zona Rurale "E1" del P.R.G. del Comune di Sezze, dove il lotto minimo edificabile è decisamente superiore alla superficie in proprietà. Non potendo essere realizzate altre costruzioni, sarà considerata esclusivamente come una pertinenza del fabbricato esistente e come tale concorrerà a formarne il valore.

Al valore determinato sarà sottratto il costo dell'eventuale affrancazione e gli oneri da versare per il rilascio della Sanatoria Edilizia, ottenendo così il prezzo di vendita.

ABITAZIONE RIFINITA AL PIANO TERRA

Stima sintetica comparativa

Dall'indagine effettuata presso agenzie immobiliari, presso professionisti e presso privati, si è accertato che nella zona le abitazioni della stessa tipologia

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'Antonio M. ...'.

possono essere vendute ad un prezzo che varia da €.800 a €.1.000 a metro quadrato di superficie utile interna, a seconda delle condizioni e delle dotazioni. Considerando che il fabbricato esternamente è totalmente privo di intonaci, il discreto livello delle rifiniture interne e le buone condizioni di manutenzione, considerando inoltre che l'abitazione ricade su una corte comune di notevole superficie, il sottoscritto assume il prezzo medio pari ad €.900/mq.

Superficie utile abitabile mq.119

Sup. veranda mq. 25 : 100 x 40 = mq. 10

Sup. tot. 129 x €.900/mq. = €.116.100

Stima per capitalizzazione dei redditi

Dall'indagine effettuata presso agenzie immobiliari della zona, presso professionisti e presso privati, si è accertato che nella zona, c'è una mediocre richiesta di affitto, che comunque abitazioni simili vengono mediamente affittate a 4,00 €/mq utile abitabile al netto delle verande, mensili, nel nostro caso pari ad un canone mensile di €.476 ed un canone annuo di €.5.712. Considerando le spese per ammortamenti, imposte e tasse, assicurazione, inesigibilità, amministrazione, ecc., pari al 25% e quindi a €.1.428 si ha un reddito netto di €.4.284. Considerando che attualmente il tasso di capitalizzazione per investimenti immobiliari in zona è pari al 3,50%, si ha

Valore per capitalizzazione €.4.284 : 3,50 x 100.....€. 122.400

Media dei due valori (116.100+122.400) : 2 = €.119.250

MAGAZZINO NON RIFINITO AL PRIMO PIANO

Superficie utile mq.119

Sup. veranda mq. 25 : 100 x 40 = mq. 10

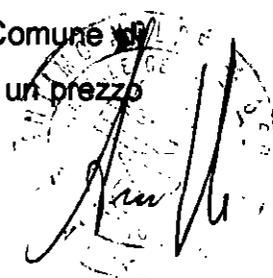
Costo di Costruzione €.350/mq.

Utile del proprietario, comprensivo del valore del terreno 20% del costo di costruzione, pari ad €.70/mq.

Sup. tot. 129 x (€.350 + €.70) = **€.54.180**

Determinazione del costo di affrancazione del livello a favore del Comune di Sezze

A seguito delle informazioni assunte presso L'ufficio Tecnico del Comune di Sezze, si è accertato che per i terreni non edificati viene fatto pagare un prezzo



pari a 15 volte il Reddito Dominicale. Quando la somma così calcolata è inferiore a €.400, viene fatta pagare la somma minima di €.400. Per le superfici occupate dai fabbricati ancora non è stata codificata alcuna procedura. Il sottoscritto in base alla propria esperienza, relativamente al prezzo di affrancazione del terreno occupato dal fabbricato utilizzerà il metodo adottato dal Comune di Terracina in quanto ritiene che il valore così determinato sia più vicino ai prezzi medi comunemente pagati per l'affrancazione di terreni edificati in altri Comuni della zona.

- Costo di affrancazione della superficie non occupata dal fabbricato, mq.2.262

Reddito Dominicale per seminativo di 5^a classe €.64,57/ha

$$€.64,57 \times 0,2262 = €.14,60 \times 15 = €.234,00 < €.400$$

Costo di affrancazione del terreno non edificato €.400

- Costo di affrancazione della parte di terreno occupata dal fabbricato mq.188

Si determina considerandolo pari al 50% della indennità di esproprio alla data attuale e precisamente:

- Indennità di esproprio £.40.000/mq. : 2 = £.20.000/mq.

- Superficie di sedime del fabbricato 188

$$\text{mq.}188 \times £.20.000 = £.3.760.000 \text{ (€.1.942)}$$

Costo di affrancazione dell'intero lotto €.400 + €.1.942 = €.2.342

Per determinare il prezzo di vendita debbono essere sottratte anche le spese di sanatoria sopra approssimativamente determinate in €.6.221

Valore dell'appartamento al piano terra al netto del 50 % delle spese di affrancazione e di sanatoria

$$€. 119.250 - (€.2.342 : 2) - (€.6.221 : 2) = €. 114.969$$

Valore del magazzino al primo piano al netto del 50 % delle spese di affrancazione e delle spese di sanatoria

$$€. 54.180 - (€.2.342 : 2) - (€.6.221 : 2) = €. 49.899$$

Il valore secondo la rendita catastale, per l'appartamento rifinito del piano terra si calcola moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente 115,50:

$$\text{- rendita catastale } €. 202,45 \times 115,50 = €. 23.382,97$$



Per il magazzino non rifinito del primo piano non è possibile determinare il valore secondo la rendita catastale in quanto essendo in corso di costruzione non è stata ancora assegnata la rendita catastale.

QUESITO n°8) Indichi se sia opportuno che i beni pignorati vengano venduti in più lotti, procedendo alla loro formazione;

Il sottoscritto ritiene che il fabbricato pur diviso in due unità immobiliari, debba essere venduto come unico lotto in quanto data l'ubicazione, la conformazione e la possibilità di regolarizzazione edilizia, difficilmente si troverebbe un acquirente per il magazzino del primo piano, è molto più facile invece trovare acquirenti interessati all'intero fabbricato e comunque il prezzo che si potrebbe ricavare dalla vendita in più lotti sarebbe inferiore a quello ricavabile dalla vendita come unico lotto.

UNICO LOTTO

Fabbricato sito in Comune di Sezze, Via Foresta Primo Tratto, composto da un appartamento rifinito al piano terra, di tre camere, cucina, bagno e ripostiglio della superficie utile interna di mq.115 ed una veranda della superficie di mq.25, un magazzino in corso di costruzione al primo piano, della stessa superficie del sottostante appartamento, ricadente su una corte comune della superficie tra coperto e scoperto di mq.2.450, il tutto così distinto al NCEU :

- Abitazione al P.T. – foglio 39, p.lla 468, sub. 1, categoria A/3, classe 1, vani 7, sup. catastale mq.142. rendita € 202,45;
- Magazzino al P.1°- foglio 39 , p.lla 468, sub.2, in corso di costruzione
- Corte comune – Foglio 39, particella 468, sub.3, corte comune ai sub. 1 e 2

PREZZO DI VENDITA DELL'INTERO LOTTO AL NETTO DELLE SPESE DI AFFRANCAZIONE E DI SANATORIA € 164.868 (centosessantaquattromilaottocentosessantotto)

QUESITO n°9) Esegua delle fotografie ritraenti l'esterno dei beni e, se consentito, gli interni delle costruzioni;

Il servizio fotografico è allegato alla perizia

QUESITO n°10) Riferisca se l'immobile presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza ai sensi del D.L.29/10/99 n.490, e quindi del diritto di prelazione



A circular stamp from the Court of Sezze (Corte di Sezze) is visible, partially overlapping a handwritten signature. The stamp contains the text 'CORTA DI SEZZE' and 'TRIBUNALE CIVILE'. The signature is written in black ink over the stamp.

dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

L'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico e archeologico.

Tanto doveva il sottoscritto

Latina

Il perito

geom ANTIMO VOLPE

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text "ANTIMO VOLPE" at the top, "PROVINCIALE GEOMETRA" in the middle, and "LATINA" at the bottom. The signature is written in a cursive style, with the first part overlapping the stamp.