
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magliocchetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 287/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

INCARICO

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Arch. Magliocchetti Michele, con studio in Via Arturo Toscanini, 7 C - 04011 - Aprilia (LT), email m.magliocchetti65@gmail.com, PEC michele.magliocchetti@archiworldpec.it, Tel. 348 9021415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 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 72, piano S-T

DESCRIZIONE

1_Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio anni'60, composto da ingresso, cucina, sala, due camere, bagno e locale di sgombero.

2_Completa la proprietà al piano seminterrato un magazzino che tuttavia non si ritiene di vendere separatamente perché anche se dotato di ingresso autonomo da corte comune, è a stretto servizio dell'abitazione soprastante ed è utilizzato in parte a garage, ha una consistenza di circa 45mq altezza interna di circa 2 metri, come vedremo meglio più avanti ed è diviso in due vani comunicanti, con un bagno di servizio.

Nel compendio sono compresi i diritti indivisi sulla corte comune, che tuttavia non è totalmente libera.

Detta corte risulta in parte recintata e inaccessibile, inoltre su di essa è stato edificato un piccolo magazzino e una rimessa per un cavallo, non presenti negli atti edilizi depositati presso il comune di Sezze e non oggetto di questo procedimento.

Ubicazione: Ci troviamo in una zona a 4Km nord del centro storico di Sezze e ad 8Km dallo Scalo ferroviario, ma il tempo di percorrenza in automobile per raggiungere il centro o lo scalo è lo stesso 10-12 minuti.

A 800 metri c'è una scuola materna pubblica, mentre la scuola primaria è a Sezze Scalo o Sezze centro.

Nel raggio di 1000 metri dall'abitazione, troviamo anche un supermercato di media grandezza, con un discreto numero parcheggi, più avanti a circa 3Km dall'abitazione, ma a 5 minuti di automobile, il quartiere dove è ubicato lo stadio comunale e una serie di centri sportivi più piccoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Gli esecutati risultavano inizialmente irreperibili, la notifica degli atti di precetto e di pignoramento, fu fatta alla casa comunale di Sezze, per "trasferimento" degli interessati.

Il sottoscritto esperto estimatore, invitava con raccomandata del 27/06/2024

a presentarsi per un sopralluogo il giorno 15 luglio 2024, avvisando altresì, l'avvocato del precedente e il custode giudiziario, raccomandata tornata indietro il giorno otto luglio 2024.

Per Poste Italiane al primo luglio entrambe i soggetti risultavano irreperibili e i nominativi assenti al civico.

Il 15 luglio, recatomi insieme al custode giudiziario presso l'immobile, verificai che effettivamente i nomi degli

esecutati al civico erano mancanti sulla cassetta postale e che non esisteva citofono.

La persona afacciata all'ingresso, si qualificò come _____ ivi residente e proprietario (cfr. verbale di sopralluogo trasmesso dal custode), rifiutando di farci accedere.

Il custode giudiziario, ottenuto l'ordine di liberazione dell'immobile dal G.E. in data 21/08/2024 lo notificò all'allora occupante.

Solo in data 05/09/2024, si poté accedere per un primo sopralluogo (cfr. verbale di sopralluogo depositato dal custode).

In seguito le parti si sono costituite e hanno chiesto ed ottenuto dal G.E., il permesso di poter permanere, insieme al _____ nell'immobile, fino ad eventuale vendita, essendo quella la loro unica residenza ed avendo il _____ Il tutto è verificabile agli atti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA MELOGROSSO 72, piano S-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del cpc è completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-
-

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

- _____ (Abitazione 1/1)
- _____ (Proprietà 1/1)

ha venduto la proprietà al tenendo per sé solamente il diritto di abitazione.
 Il titolo tuttavia è inefficace nei confronti del creditore procedente, a seguito di Sentenza n. 1997/2021, relativa al giudizio n. 6834/2019 RG. del Tribunale di Latina.
 Da rilevare che entrambi gli immobili sono gravati da livello a favore della
 (v.di nota presentata con modello unico n. 9042.1/2004 Reparto PI di Latina in atti dal 26/05/2004), livello non rilevabile dalle visure catastali all'attualità, ma evidenziato anche nelle note di trascrizione dell'atto di compravendita.

CONFINI

- 1) Appartamento sub 1, confina a SUD, NORD, OVEST, con corte comune ad EST con scala annessa al SUB 2, in corso di costruzione, di proprietà di
 tutti residenti nello stesso edificio, immobile non aggiornato in successione.
- 2) Magazzino sub 3 confina a NORD, OVEST, con corte comune ad EST con scala annessa al SUB 2, in corso di costruzione, di proprietà di
 tutti residenti nello stesso edificio, immobile non aggiornato in successione.

I confini del lotto sono allineati a NORD, SUD e OVEST, con i confini del fabbricato, quindi a maggior precisione si individuano anche essi:

Confine Nord - MAPPALE 283

Confine Sud - MAPPALE 568

Confine Ovest - Via Melogrosso

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	2,80 m	Terra/rialzato
Magazzino	43,00 mq	63,00 mq	0,40	25,20 mq	1,95 m	Seminterrato/Terra
Totale superficie convenzionale:				172,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento ha ingresso indipendente da corte comune è diviso in tre camere più bagno, cucina e pranzo-soggiorno.

Dalla corte comune attraverso una scala esterna composta da otto gradini, si accede a un piccolo porticato/veranda, da questa all'ingresso dell'abitazione.

Le tre camere da letto hanno superficie in ordine di grandezza di: 22 mq, 14mq e 10mq circa, il bagno è poco meno di 6mq, il pranzo-sogg. 27mq, la cucina è abitabile 21mq, il tutto per una superficie calpestabile pari a 113mq circa.

La superficie commerciale lorda ragguagliata, dell'immobile muri inclusi, corte esclusa, compreso il 33% della superficie della veranda è pari a 147mq. Sono in vendita anche i diritti indivisi sulla corte/giardino, ma non esistendo una tabella millesimale del minicondominio e con uno stato di fatto difforme rispetto a quanto riportato nell'atto di provenienza, (All.1), si rende impossibile una valutazione economica degli stessi.

L'altezza interna dell'abitazione è m 2.80.

Il magazzino al piano seminterrato nasce come una dipendenza dell'abitazione del piano terra, anche se mantiene un autonomo subalterno catastale, la sua superficie lorda è circa 63mq, mentre quella netta è 43mq.

Altezza interna magazzino/garage m 1.90 anteriore, m 2.00 posteriore.

Ai fine del calcolo della superficie convenzionale commerciale del compendio, quella del magazzino verrà valutata al 40% di quella della abitazione. (All.13-14 elaborati grafici di rilievo)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1967 al 11/06/1967		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 284 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,05,30 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 0,27
Dal 11/06/1967 al 11/06/1967		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 426 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0,05,87 Reddito dominicale € 6,52 Reddito agrario € 5,00
Dal 11/06/1967 al 27/09/1993		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 284
Dal 11/06/1967 al 27/09/1993		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 426 Superficie (ha are ca) 0,05,87
Dal 27/09/1993 al 24/05/2004		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 750 Superficie (ha are ca) 0,11,17

Dal 12/05/2004 al 24/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 750, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 234,99 Piano T
Dal 12/05/2004 al 24/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 750, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 45mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 74,37 Piano S/1
Dal 24/05/2004 al 30/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 750, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 234,99 Piano T
Dal 24/05/2004 al 30/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 750, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 45mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 74,37 Piano S/1
Dal 30/03/2016 al 30/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 750, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 45mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 74,37 Piano S/1
Dal 30/03/2016 al 30/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 750, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 23.499,00 Piano T

La cronistoria catastale occorre leggerla a partire dai terreni, con atto del 11 giugno 1967 i terreni vennero ceduti da _____ a _____ catastalmente il primo risultava livellario e concedente _____ acquistava le particelle catastali al foglio 10 n. 426 e 284, che furono fuse nel 1993, nella particella 750, registrata all'urbano senza subalterni.

Gli immobili oggetto di esecuzione, prima del 1993 erano già presenti in mappa, come si evince dall'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria.

La divisione in subalterni invece è del 12/05/2004, con diritto del concedente a favore di _____

Dopo la compravendita del 24/05/2004, vi fu un'interversione del diritto a livello catastale almeno, _____ divenne livellaria e _____ piena proprietaria del SUB.1 e SUB.3.

Nel marzo 2016 _____ vende il diritto di proprietà a _____ tenendo per sé il solo diritto di abitazione, catastalmente non vengono più citati i precedenti DIRITTI DI LIVELLO. (All.3-4-5)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	750	1		A3	2	6,5	148 mq	234,99 €	T	
	10	750	3		C2	7	45	51 mq	74,37 €	S/1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Occorre precisare che il piano terra è in realtà un piano rialzato, con piano di calpestio a circa +1.30 metri rispetto al piano strada, mentre l'ingresso del seminterrato situato a quota -1.00 metro, sfrutta la pendenza del terreno, per avere un ingresso a raso rispetto alla corte interna del lotto.

Il SUB6, già SUB4 dal 1993 al 2009 (All. 4), era BNC ai SUB n.1-2-3, poi con il tipo di mappale 12539 del 16/01/2009, fu tolto ogni riferimento ai subalterni ed è rimasta solo la dicitura, "Bene comune non censibile". Sempre del 2009 è l'inserimento del SUB.5, un magazzino non presente nel progetto a sanatoria agli atti del comune di Sezze e che risulta tuttora catastalmente F/3, unità in corso di costruzione, con vari intestati, l'immobile non è oggetto di esecuzione, ma è ignota la sua storia edilizia.

Sub5 descrizione: Categoria F/3, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 29/01/2009 Pratica n. LT0027836 in atti dal 29/01/2009.

Il SUB2 ha i seguenti intestatari catastali:

1.

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1000/1000 ditta priva di titolo reso pubblico - livellario

2.

Diritto di: Diritto del concedente per 1000/1000 concedente (ignota all'anagrafe del comune di Sezze).

Il SUB5 ha i seguenti intestatari catastali:

1.

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 500/1000

2.

Diritto di: Proprietà superficiaria per 500/1000

3.

Diritto di: Diritto del concedente per 1000/1000

Dalla divisione della proprietà superficiaria del SUB5, si può dedurre che i diritti sulla corte comune venivano dai residenti intesi in funzione della proprietà degli appartamenti, al 50% ciascuno e non anche in quota per le dipendenze.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c. vi era congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, ci abitano gli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in stato conservativo mediocre, una delle arcate del portico di ingresso è stata anche oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, che andranno verificati nella loro corretta esecuzione di concerto con i proprietari del piano superiore, gli avvolgibili sono da sostituire, l'impianto elettrico ha bisogno di interventi di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è stato chiuso, la caldaia a gasolio eliminata perché fatiscente e non sostituita, i termosifoni sono stati parzialmente rimossi.

Non è installato un bombolone per il GPL, il gas di città non è disponibile nella zona, i residenti si riscaldano con il caminetto di cucina, (no termocamino) o con stufette elettriche portatili, l'inquilino del piano di sopra riferisce di avere installato, per il suo immobile, un impianto artigianale alimentato da bombole di GPL.

Il bagno è in buono stato, l'acqua calda sanitaria viene fornita da uno scaldabagno elettrico.

L'acqua è disponibile dall'acquedotto cittadino, così come l'energia elettrica, per tramite degli Enti gestori, ma gli impianti sono stati deviati a favore dell'immobile del primo piano, per cui occorrerà richiedere un nuovo allaccio, sia per l'acqua, che per l'energia elettrica.

La scala che porta al piano superiore, ci è stato riferito essere proprietà esclusiva dell'immobile servito, d'altronde non risulta nella planimetria catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e nemmeno tra i BCNC.

l'impianto citofonico non è presente, quello telefonico nemmeno.

Per quanto attiene alla rete fognante, gli scarichi delle acque reflue di tutte le utenze, si riuniscono in un unico pozzetto interno all'area cortilizia, prima dell'immissione nella fognatura comunale.

Le acque piovane non sono raccolte.

L'impianto interno elettrico è del tipo a fil tubo senza messa a terra, senza corrugati, ma abbiamo verificato la presenza dell'interruttore differenziale al quadro elettrico, comunque non esiste alcuna dichiarazione di conformità.

Impianto televisivo, questo attualmente è in comune fra le due abitazioni, ma l'antenna sul tetto è proprietà dell'inquilino del primo piano, fratello di _____ per il futuro non è garantita tale condivisione.(All.12-13-14)

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono:

I diritti indivisi sulla corte comune di esclusiva pertinenza dell'intero fabbricato, della complessiva superficie, tra coperto e scoperto, di circa metri quadrati 1117 (millecentodiciassette), riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Sezze al foglio 10, particella 750, sub.6, già sub.4, (All.1-4-13)

I diritti indivisi in qualità di comproprietario, visto che il piano superiore non è stato acquistato dagli esecutati e rimane tuttora di proprietà di _____ della quale non risulta effettuata la successione (All.11, Certificato di residenza storico, alla morte di _____).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza del 2004 con il quale l'esecutata acquistava gli immobili dalla precedente proprietà, il notaio dr. ANTONIO FUCCILLO, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Latina così riporta:

"Art.2°.- La vendita che precede si intende effettuata a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova con ogni diritto accessorio, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se vi sono e come vi sono, diritti comuni e così come quanto venduto è stato posseduto dalla parte venditrice e come dalla stessa si possiede e si ha diritto di possedere, catastalmente gravato da livello."

Il notaio dichiara che l'immobile è gravato da livello, si può verificare che così verrà registrato l'atto, egli non precisa il tipo di gravame questo possiamo verificarlo solo con la visura storica catastale.

Nella visura storica catastale, vediamo che fino alla compravendita del 2004, _____ risultava essere livellaria e un'altra persona _____ concedente del terreno, poi sugli immobili compravenduti, _____ proprietà superficaria e _____ diritto del concedente anche sui fabbricati.

_____ acquistava invece la piena proprietà e si dichiarava che i diritti di livello erano solo catastali.

Non sappiamo se quanto dichiarato dal notaio Fuccillo sia corretto, di solito, il concedente è di fatto il proprietario del suolo, il livellario chi ne ha l'uso pagando generalmente un fitto, questo valeva sia per i vecchi usi medievali che per i contratti di enfiteusi, supponiamo che nel caso di specie egli abbia verificato che la situazione sia diversa.

Ai fini della stima dunque si opererà un deprezzamento forfetario, a causa di questa incertezza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona di ubicazione del bene (allegato n.7) si trova nell'estrema periferia nord del territorio comunale di Sezze, distante circa 5 km dal centro storico. In quest'area si denota un tessuto edilizio caratterizzato da una tipologia residenziale con consistenza prevalente di uno/due piani fuori terra, la cui vetustà media è di circa 35-40 anni.

Gli edifici sono perlopiù realizzati con un sufficiente grado di rifiniture, usando materiali e sistemi di ordinario livello costruttivo-formale.

I beni oggetto della presente esecuzione sono collocati al n.72 della via Melogrosso, strada a traffico locale, munita di pubblica illuminazione, rete idrica e fognature comunali.

Il fabbricato, realizzato senza concessione edilizia negli anni '60 (prima del 01/09/1967), ha una superficie coperta di circa 160mq (scala inclusa) e un volume di circa 1.200,00 mc tra seminterrato, piano terra rialzato e piano primo con copertura a tetto.

CARATTERISTICHE TECNICHE

La struttura portante è realizzata in muratura di blocchetti di tufo con ricorsi di malta cementizia.

Le fondazioni sono realizzate con travi collegate in c.a., i solai sono realizzati in laterocemento gettati in opera, con travetti prefabbricati posti ad interasse di cm 50, pignatte dello spessore di cm 14, copertura con tetto a falde latero cementizio. (informazioni tratte dal certificato di idoneità statica, all.9)

Il manto di copertura è in tegole tipo marsigliesi, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate anche se la tinteggiatura mostra i segni del tempo.

Il muro che divide il pranzo-soggiorno dalla camera matrimoniale, non è portante, come rappresentato nell'elaborato grafico a sanatoria e nella planimetria catastale, ma è un tramezzo.(All.5-10-12)

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da comunicazione al G.E. gli esecutati tramite proprio legale con nota agli atti hanno chiesto di poter continuare ad abitare, tratto dalla nota di parte inviata al G.E.:

1) In data 04.08.2024 veniva emesso dal G.E. Dott.ssa Lulli, ordine di liberazione del predetto appartamento poiché occupato, sine titolo, dal

2) L'immobile suindicato, a far data dal 28.10.2005, risulta occupato dagli esecutati che risiedono all'interno dello stesso (come da certificati di residenza storici allegati alla presente istanza, e tra l'altro già depositati dal custode nella prima relazione di custodia del 24.7.24) con il sig. _____ ed ha bisogno di costanti cure da parte dei propri familiari poiché, data l'età avanzata e lo stato di salute, non è in grado di provvedere autonomamente alla propria persona (come da documentazione medico-legale già depositata);

3) Il predetto immobile costituisce l'unica residenza di cui gli esecutati sono proprietari e possessori e detta circostanza non è stata indicata dagli stessi al Custode al momento del primo accesso poiché sia la _____ che _____ non avevano ben compreso la situazione e nello specifico la natura esecutiva degli atti notificati;

4) Gli esecutati, non si sono mai opposti a quanto richiesto dal Custode della procedura, né hanno mai ostacolato in alcun modo gli accessi presso il fabbricato;

5) Il rilascio anticipato dell'immobile, così come intimato, costituirebbe un grave pregiudizio per gli odierni esecutati che non hanno altro bene al di fuori di quello pignorato, anche alla luce del fatto che sono pronti, a mezzo dello scrivente procuratore, a depositare apposita istanza di vendita diretta del bene pignorato;

6) Gli odierni esecutati, comunque, si impegnano, altresì, al rilascio immediato dell'appartamento, qualora questo venga venduto all'incanto, esonerando, sin da subito, il Custode Giudiziario, Avv. Annamaria De Filippis, da qualsivoglia responsabilità;

A tale richiesta di parte, il G.E. ha risposto con nota agli atti del 15/10/2024, pari data al deposito:

"Il G.E. visto quanto depositato in data 15.10.2024, autorizza il custode a non attuare, allo stato, l'ordine di liberazione, salvo ogni ulteriore diverso provvedimento."

L'immobile attualmente risulta perciò occupato dagli esecutati

e dal padre di

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2004 al 11/04/2016		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO ANTONIO	24/05/2004	10483	4409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	26/05/2004	14133	9042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2016		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NASTRI LUCIO	30/03/2016	14410	8839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	11/04/2016	7419	5147
		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.

Nelle note a margine degli atti di proprietà a partire dal 2004 troviamo la citazione di un diritto di livello che non troviamo nell'atto precedente di compravendita del terreno, questo diritto è a favore di una persona fisica, non è possibile alienarlo da parte della procedura.

L'inserimento dell'immobile al catasto fabbricati è del settembre 1993, ma la divisione in subalterni è del 12/05/2004, ad opera della precedente proprietaria,

Dall'atto di compravendita del 2004 si rileva che: "la vendita che precede è effettuata a corpo e nello stato di fatto e di diritto...così come quanto venduto è stato posseduto dalla parte venditrice e come dalla stessa si possiede e si ha diritto di possedere, catastalmente gravato da livello.", esisteva dunque un diritto di livello, secondo il notaio "Catastale", infatti, non vi è traccia nell'atto di compravendita precedente, notaio Russo in Sezze, atto n. Rep. 8488, di questo tipo di vincolo, altresì nell'atto del 1967, non viene citata la precedente provenienza dei beni, per cui è difficoltoso risalire all'origine.

Si sono effettuate visure storiche catastali sui terreni, antecedenti il ventennio, ma anche in questo caso la storia si interrompe con l'atto del 1967 di cui sopra.

Ma il diritto di livello sul terreno prima e sulle abitazioni poi è costante a livello catastale, a partire dal 1967 è Concedente e gli altri Livellari: prima, poi fino al marzo 2004 i fabbricati risultavano di proprietà di per diritto del concedente e proprietà superficiaria di

Ma con la vendita a ci potrebbe essere stata un'interversione del diritto.

Nella trascrizione catastale, dell'atto del 2004, il diritto del concedente a favore di diventa un diritto di livello, a favore sempre della stessa persona.

Come detto in precedenza, infine, nelle volture catastali, dopo la compravendita del 2016 tra e scompare il diritto di livello sui beni oggetto del presente procedimento, probabilmente per un errore materiale del tecnico esecutore.(All.1-3-5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a LATINA il 10/02/2020

Reg. gen. 2803 - Reg. part. 2045

Quota: 1/1

A favore di

Formalità a carico della procedura

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/12/2023

Reg. gen. 31684 - Reg. part. 23936

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: TALE PIGNORAMENTO SI ESTENDE ALLE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI.

Annotazioni a trascrizioni

- **INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a Latina il 12/09/2023

Reg. gen. 23961 - Reg. part. 3516

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA N. 1997/2021 DEL 15/11/2021 REPERTORIO N.3756/2021, DEL TRIBUNALE DI LATINA GIUDICE DOTT. PIER LUIGI DE CINTI, CON CUI E' STATO DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEI SIGG.RI L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO LUCIO NASTRI DEL 30/03/2016 REP. N.14410 , RACC. N.8839, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI LATINA IN DATA 11/04/2016 R.P. N.5147 E R.G. N.7419.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di sedime del fabbricato residenziale, di cui fa parte l'appartamento, ricade in zona G – Campagna parco” di P.R.G., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 22/07/1972 e approvato dalla Regione Lazio con

deliberazione di Giunta n.1425 del 27/04/1976.

Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico come da esame Tav. 2.05_Sud.

In merito al P.T.P.R. l'ambito territoriale del comune di Sezze in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento è inquadrato nella Tav.36 Foglio 401, dove si è potuto rilevare che il fabbricato ricade:

- con riferimento alla Tav A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”, in paesaggio insediamenti urbani regolato dall'art. 27 delle norme di PTPR (All.8);

- con riferimento alla Tav B “Beni Paesaggistici”, in aree urbanizzate di PTPR (nb si intendono incluse aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 comma 1 LR 24/98).

Il comune di Sezze è zona sismica 3B (bassa sismicità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Agli atti del comune di Sezze, si è trovata la concessione edilizia in sanatoria n.349 del 23/06/1993 sull'edificio, essa recita:

"Vista la domanda in data 31/12/1986 presentata da .. quale proprietaria, la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di CIVILE ABITAZIONE (SOPRAELEVAZIONE) in Sezze via Melogrosso, SNC MAPPALI n. 426-284 del foglio 10...omissis...Rilascia alla ..omissis..Concessione in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione del fabbricato descritto in premessa, destinato ad abitazione e costituito da n. 2 piani fuori terra oltre n. 7 vani utili n.1 vani accessori, per complessive n. 1 unità immobiliari...omissis...Al fine di rendere l'opera abitabile o agibile...omissis...è consentita l'esecuzione dei seguenti lavori:

PAVIMENTAZIONE ED INTONACO." (All.9)

Questo significa che la concessione in sanatoria era a valere solamente per il primo piano, non per il piano terra, per capirne il motivo occorre visionare l'elaborato grafico allegato.

Il piano interrato e il piano terra dell'edificio, sono dichiarati come costruiti prima del 1967, il corpo scala nelle piante è rappresentato solo al piano terra e al "primo piano abusivo", manca la porzione a seminterrato, mentre nei prospetti è rappresentato correttamente, in ogni caso esso è afferente all'immobile in sopraelevazione.

ANTE '67 SIGNIFICATO

La legge di riferimento ante '67 era la Legge 1150/1942, nota come "Legge Fondamentale". Questa legge costituì il primo passo verso una regolamentazione più formale dell'edilizia, stabilendo l'obbligo di ottenere una licenza edilizia dal Comune, ma come detto, l'obbligo di ottenere una licenza edilizia si applicava solo ai centri abitati e alle aree con pianificazione urbanistica comunale, lasciando molte altre zone del territorio nazionale prive di normative urbanistiche obbligatorie. Questa situazione creò una disparità normativa, dove solo alcune aree richiedevano un'autorizzazione edilizia, escludendo molte altre da qualsiasi obbligo regolamentare. Con l'avvento della Legge Ponte del 1967, l'obbligo di licenza edilizia fu esteso a tutto il territorio comunale, segnando un passo importante verso una regolamentazione edilizia più omogenea e stringente, evidentemente stando alla Concessione edilizia rilasciata, il bene oggetto di questa esecuzione, sia la porzione a piano terra residenziale, che il seminterrato a magazzino sarebbero stati realizzati prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di licenza edilizia, per tutto il territorio comunale di Sezze. (All.9-10)

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.

DIFFORMITA' EDILIZIE DEI CESPITI RISPETTO AL PROGETTO DEL 1993

SUB1-APPARTAMENTO

-Demolizione parziale del tramezzo divisorio tra cucina e ingresso, che rende oggi spazialmente quasi uniti i due ambienti.

- Muro divisorio pranzo-soggiorno/camera, qui la situazione è più delicata, perché in progetto e nella planimetria catastale è rappresentato come un muro continuo di spessore superiore a 40cm, tale da pensare che fosse portante, in fase di rilievo invece troviamo due monconi di muro laterali e un tramezzo divisorio centrale e un trave di sostegno superiore.

Probabilmente trattasi di un errore di rappresentazione grafica, perché la pavimentazione come possiamo vedere dal rilievo fotografico allegato (All.12) è omogenea e simile a quella dell'ingresso, difficilmente si sarebbe potuta fare questa modifica tra il 1993 ed oggi senza che ne rimanesse traccia.

SUB3-MAGAZZINO

Qui abbiamo diverse difformità, il tentativo di realizzare un bagno, poi non finito, (così risulta nella planimetria catastale), oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, l'altezza interna della parte anteriore che è

diminuita a 1.90m perché è stato rifatto un pavimento nuovo sopra quello esistente, mentre la parte posteriore che è in uno stato fatiscente mantiene l'atezza originale di 2metri.

La finestra del progetto del 1993 è stata tamponata dall'esterno, perché oggi è parte del vano scala, ne è stata aperta una nuova posteriormente, senza permesso su muro portante, questa è una doppia difformità, modifica dei prospetti e apertura di un vano su muro portante, che potrebbe essere oggi sanata onerosamente con il Decreto cosiddetto "Salva Casa", ma stante la poca onerosità del ripristino dello stato dei luoghi, potrebbe essere più opportuno ripristinare il muro e chiedere regolare autorizzazione.

Per la diversa distribuzione interna ad oggi, tra progetto sanzioni e nuovo accatastamento, compresa la regolarizzazione del piano terra si stima una spesa di 5.000,00€.

Per la chiusura della finestra, la realizzazione della nuova e relativa pratica edilizia, spese tecniche incluse, €3.500,00.

Per revisionare l'impianto elettrico dell'appartamento e della cantina, attualmente inadeguati, almeno 6.000,00€

L'impianto TV dall'antenna € 1.500,00

Allaccio nuovo contatore energia elettrica 600€

Allaccio nuovo contatore acqua + spese per spostamento sul confine 800€

Impianto citofonico 800€

Impianto telefonico 3.000€

Impianto di riscaldamento da revisionare, 15.000€.

Per un adeguamento solo impiantisco e la regolarizzazione delle difformità esistenti occorrono a parere del sottoscritto almeno 40.000,00€

La sostituzione degli infissi è un'eventualità prevista, dal sottoscritto come opera di miglioria nel certificato energetico, insieme alla pompa di calore porterebbe l'appartamento dalla categoria energetica G alla D, la spesa potrebbe ancora usufruire insieme alla pompa di calore, di bonus fiscali e si aggirerebbe intorno ai 9.000,00 euro.

L'appartamento ha circa 13mq di finestre, più il portoncino di ingresso.

La semplice revisione di quelli esistenti comunque necessaria, non inciderebbe per più di 2.000,00euro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Attualmente il fabbricato non è diviso in condominio, trattasi di una palazzina costituita da due piani fuori terra, ognuno dei quali ha un solo appartamento, oltre al magazzino a piano seminterrato oggetto della

presente esecuzione, è presente un magazzino fuori terra, realizzato sulla corte comune non oggetto della presente esecuzione.

Fanno parte del compendio anche i diritti indivisi sulla corte comune SUB6, che è di 1117 mq catastali, dai quali andranno detratti le superfici occupate dagli immobili e l'area di sedime della banchina stradale.

Dobbiamo fare necessariamente presente che la corte interna totalmente libera, parte di essa è recintata ed è in possesso del residente del primo piano,

(All.13-14)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione sono due un appartamento al piano rialzato e un magazzino a piano seminterrato, oltre i diritti sulla corte indivisa. Ma essendo corte e magazzino dipendenze del primo si è deciso di formare un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA MELOGROSSO 72, piano S-T
1_Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio anni'60, composto da ingresso, cucina, sala, due camere, bagno e locale di sgombero. 2_Completa la proprietà al piano seminterrato un magazzino che tuttavia non si ritiene di vendere separatamente perché anche se dotato di ingresso autonomo da corte comune, è a stretto servizio dell'abitazione soprastante ed è utilizzato in parte a garage, ha una consistenza di circa 45mq altezza interna di circa 2 metri, come vedremo meglio più avanti ed è diviso in due vani comunicanti, con un bagno di servizio. Nel compendio sono compresi i diritti indivisi sulla corte comune, che tuttavia non è totalmente libera. Detta corte risulta in parte recintata e inaccessibile, inoltre su di essa è stato edificato un piccolo magazzino e una rimessa per un cavallo, non presenti negli atti edilizi depositati presso il comune di Sezze e non oggetto di questo procedimento. Ubicazione:Ci troviamo in una zona a 4Km nord del centro storico di Sezze e ad 8Km dallo Scalo ferroviario, ma il tempo di percorrenza in automobile per raggiungere il centro o lo scalo è lo stesso 10-12 minuti. A 800 metri c'è una scuola materna pubblica, mentre la scuola primaria è a Sezze Scalo o Sezze centro. Nel raggio di 1000 metri dall'abitazione, troviamo anche un supermercato di media grandezza, con un discreto numero parcheggi, più avanti a circa 3Km dall'abitazione, ma a 5 minuti di automobile, il quartiere dove è ubicato lo stadio comunale e una serie di centri sportivi più piccoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 750, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 750, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

I procedimenti per la determinazione del più probabile valore di mercato, che rappresenta il criterio di stima più ricorrente, si basano sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, con prezzi, superfici o redditi noti e compravenduti recentemente.

In formula si traduce secondo la proporzione:

$$?V : ?p = V : p$$

dove:

? V = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili;

? p = sommatoria dei parametri relativi a beni simili;

V = valore ordinario del bene oggetto di stima;
p = parametro relativo al bene oggetto di stima.

A seconda del parametro preso a riferimento per la comparazione, si distinguono:

procedimento sintetico o diretto, se il parametro di comparazione è un parametro tecnico la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato, metro cubo, più raramente vano);

procedimento analitico o indiretto, se il parametro di comparazione è un parametro economico determinato con appositi bilanci estimativi (beneficio fondiario o reddito netto, rendita catastale).

Sostituendo nella proporzione con il metro quadrato (mq), si ha:

$$V : mq = p : mq$$

Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato:

$$V = €/mq \cdot mq_{tot} \text{ immobile}$$

valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

La stima sintetica nella pratica professionale

Il valore unitario ordinario, nella pratica professionale, è quasi sempre ricavato dalla consultazione principalmente delle quotazioni dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ma anche delle riviste di settore o dei web, dei listini immobiliari e dei borsini predisposti da alcune Camere di Commercio, che possono essere mitigate da altri fattori, che possono far salire o scendere il prezzo unitario.

Nei valori OMI è indicato ai fini della valutazione è indicato anche lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Ottimo

Normale

Scadente

Nel nostro caso useremo una valutazione minima, perché lo stato di manutenzione esterno è scadente, e l'ubicazione dell'appartamento senza isolamento termico lo fa essere piuttosto energivoro.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene di adottare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Valori OMI (per i valori tipici di zona All.7)

Si prende a riferimento la superficie catastale ragguagliata che ci risulta 172mq

Come abitazioni civili prendendo il prezzo medio per abitazioni di tipo economico, 975,00 lo moltiplico per la superficie lorda ragguagliata, valutata in precedenza pari a 172mq e ho il valore che sarà:

$$975€ \times 172MQ = € 167.000,00 \text{ (valore intero medio OMI per le abitazioni in zona)}$$

-PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO PER VALORI TIPICI

Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione

infrastrutturale, accessibilità, qualificazione ambientale) posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento), intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo) che determinano il valore unitario ponderato attraverso dei coefficienti correttivi (punti di merito) che indicheremo con ki.

Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$$V = VAL \times K \times Sc$$

assumendo:

V1 valore di mercato oggetto di stima;

VALvalore per metro quadro dell'immobile (in questo caso già preventivamente ipotizzato pari a 975,00/mq in base ai valori medi OMI per le abitazione economiche, vedi all.7)

K coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;

Sc Superficie commerciale dell'immobile.

Caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima (coefficiente K)

Caratteri ambientaliK1

Ottimi 1,05

Buoni 1,00

Mediocri 0,95

Scadenti 0,90

Caratteristiche fabbricatoK2

Economico 0,95

Normali 1,00

Distintive 1,05

Prestigiose 1,15

Posizione servizi (uff. pubblici, trasp., comm., ecc..) K3

Ottime: entro 300 m 1,05

Buone: tra 300 e 1000 m 1,00

Mediocri: tra 1000 e 3000 m 0,95

Scadenti: oltre 3000 0,90

Stato di conservazioneK4

Buono 1,05

Normale 1,00

Sufficiente 0,95

Mediocre 0,85

Scadente 0,70

Lo stato di conservazione si desume dal paragrafo precedente della perizia, ovviamente applicando il coefficiente di riduzione, non applicheremo lo sconto in relazione ai costi analitici stimati dal sottoscritto per l'adeguamento degli impianti, quello ci serviva per determinare quale parametro applicare.

A2) STIMA DIRETTA

$$K \text{ (residenziale)} = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4$$

$$K = 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,70 = 0,54$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato sarebbe:

$$0,54 \times 975,00\text{€} = 526,50\text{€/mq}$$

Poi da questo almeno un ulteriore sconto del 12% per la regolarizzazione edilizia dei piccoli abusi e per la presenza del diritto di livello a favore di terzi.

$$526,50 \times 88/100 = 463,326\text{€/mq}$$

Arrotondato 465,00€/mq

Il valore finale più attendibile sarà dunque pari a € 80.073,00

Arrotondato per difetto, il prezzo a base d'asta più congruo del compendio, riteniamo possa essere pari a 80.000,00 euro (settontottomila).

Abbiamo integrato l'allegato 7, anche con la richiesta di un'agenzia immobiliare locale per un immobile in vendita sempre nella stessa zona, recentemente ristrutturato, un'abitazione unifamiliare in vendita a via Melogrosso, per avere un ulteriore parametro di riferimento. Emergerebbe una richiesta intorno ai 1.000,00€/mq, compatibile con la nostra valutazione, considerati i vari fattori di abbattimento del prezzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - VIA MELOGROSSO 72, piano S-T	172,20 mq	465,00 €/mq	€ 80.073,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Esiste un diritto di livello, proveniente dal terreno, che si è trasferito sugli immobili ivi edificati, questo diritto non è presente negli atti di origine disponibili, ma solamente nei certificati storici catastali, sotto diverse forme, come diritto del concedente nei confronti di una persona fisica attualmente irreperibile all'anagrafe del comune di Sezze, fino al 2004, dal 2004 ad oggi la stessa risulta invece livellaria dei beni oggetto di esecuzione.

Il livello permarrà anche dopo l'acquisizione del bene, la sua eventuale liquidazione non sarà a carico della procedura.

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.

Aprilia, li 09/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magliocchetti Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto del 24/05/04 Rep.10.483
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 10 part.750
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica part. 750 (terreni)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elenchi sub. - elaborati plan. - storici.
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Plan. cat. e visure storiche Sub.1 e Sub.3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori OMI e Agenzie immobiliari, fabbricati di zona
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio tavole PTPR
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Conc. in sanat. e cert. idoneità statica
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Stralcio progetto a sanatoria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificati residenza
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Plan. ubicativa e rilievo immobili oggetto esecuzione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di soprallugo (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia con Privacy
- ✓ N° 17 Altri allegati - Corrispondenza con le parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA MELOGROSSO 72, piano S-T
1_Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio anni'60, composto da ingresso, cucina, sala, due camere, bagno e locale di sgombero. 2_Completa la proprietà al piano seminterrato un magazzino che tuttavia non si ritiene di vendere separatamente perché anche se dotato di ingresso autonomo da corte comune, è a stretto servizio dell'abitazione soprastante ed è utilizzato in parte a garage, ha una consistenza di circa 45mq altezza interna di circa 2 metri, come vedremo meglio più avanti ed è diviso in due vani comunicanti, con un bagno di servizio. Nel compendio sono compresi i diritti indivisi sulla corte comune, che tuttavia non è totalmente libera. Detta corte risulta in parte recintata e inaccessibile, inoltre su di essa è stato edificato un piccolo magazzino e una rimessa per un cavallo, non presenti negli atti edilizi depositati presso il comune di Sezze e non oggetto di questo procedimento. Ubicazione:Ci troviamo in una zona a 4Km nord del centro storico di Sezze e ad 8Km dallo Scalo ferroviario, ma il tempo di percorrenza in automobile per raggiungere il centro o lo scalo è lo stesso 10-12 minuti. A 800 metri c'è una scuola materna pubblica, mentre la scuola primaria è a Sezze Scalo o Sezze centro. Nel raggio di 1000 metri dall'abitazione, troviamo anche un supermercato di media grandezza, con un discreto numero parcheggi, più avanti a circa 3Km dall'abitazione, ma a 5 minuti di automobile, il quartiere dove è ubicato lo stadio comunale e una serie di centri sportivi più piccoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 750, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 750, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno di sedime del fabbricato residenziale, di cui fa parte l'appartamento, ricade in zona G – Campagna parco” di P.R.G., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 22/07/1972 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta n.1425 del 27/04/1976. Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico come da esame Tav. 2.05_Sud. In merito al P.T.P.R. l'ambito territoriale del comune di Sezze in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento è inquadrato nella Tav.36 Foglio 401, dove si è potuto rilevare che il fabbricato ricade: - con riferimento alla Tav A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”, in paesaggio insediamenti urbani regolato dall'art. 27 delle norme di PTPR (All.8); - con riferimento alla Tav B “Beni Paesaggistici”, in aree urbanizzate di PTPR (nb si intendono incluse aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 comma 1 LR 24/98). Il comune di Sezze è zona sismica 3B (bassa sismicità).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - VIA MELOGROSSO 72, piano S-T		
Diritto reale:	Abitazione Proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 750, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 750, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	172,20 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile risulta ad oggi in stato conservativo mediocre, una delle arcate del portico di ingresso è stata anche oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, che andranno verificati nella loro corretta esecuzione di concerto con i proprietari del piano superiore, gli avvolgibili sono da sostituire, l'impianto elettrico ha bisogno di interventi di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è stato chiuso, la caldaia a gasolio eliminata perché fatiscente e non sostituita, i termosifoni sono stati parzialmente rimossi. Non è installato un bombolone per il GPL, il gas di città non è disponibile nella zona, i residenti si riscaldano con il caminetto di cucina, (no termocamino) o con stufette elettriche portatili, l'inquilino del piano di sopra riferisce di avere installato, per il suo immobile, un impianto artigianale alimentato da bombole di GPL. Il bagno è in buono stato, l'acqua calda sanitaria viene fornita da uno scaldabagno elettrico. L'acqua è disponibile dall'acquedotto cittadino, così come l'energia elettrica, per tramite degli Enti gestori, ma gli impianti sono stati deviati a favore dell'immobile del primo piano, per cui occorrerà richiedere un nuovo allaccio, sia per l'acqua, che per l'energia elettrica. La scala che porta al piano superiore, ci è stato riferito essere proprietà esclusiva dell'immobile servito, d'altronde non risulta nella planimetria catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e nemmeno tra i BCNC. l'impianto citofonico non è presente, quello telefonico nemmeno. Per quanto attiene alla rete fognante, gli scarichi delle acque reflue di tutte le utenze, si riuniscono in un unico pozzetto interno all'area cortilizia, prima dell'immissione nella fognatura comunale. Le acque piovane non sono raccolte. L'impianto interno elettrico è del tipo a fil tubo senza messa a terra, senza corrugati, ma abbiamo verificato la presenza dell'interruttore differenziale al quadro elettrico, comunque non esiste alcuna dichiarazione di conformità. Impianto televisivo, questo attualmente è in comune fra le due abitazioni, ma l'antenna sul tetto è proprietà dell'inquilino del primo piano, per il futuro non è garantita tale condivisione.(All.12-13-14)</p>		
Descrizione:	<p>1_Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio anni'60, composto da ingresso, cucina, sala, due camere, bagno e locale di sgombero. 2_Completa la proprietà al piano seminterrato un magazzino che tuttavia non si ritiene di vendere separatamente perché anche se dotato di ingresso autonomo da corte comune, è a stretto servizio dell'abitazione soprastante ed è utilizzato in parte a garage, ha una consistenza di circa 45mq altezza interna di circa 2 metri, come vedremo meglio più avanti ed è diviso in due vani comunicanti, con un bagno di servizio. Nel compendio sono compresi i diritti indivisi sulla corte comune, che tuttavia non è totalmente libera. Detta corte risulta in parte recintata e inaccessibile, inoltre su di essa è stato edificato un piccolo magazzino e una rimessa per un cavallo, non presenti negli atti edilizi depositati presso il comune di Sezze e non oggetto di questo procedimento. Ubicazione:Ci troviamo in una zona a 4Km nord del centro storico di Sezze e ad 8Km dallo Scalo ferroviario, ma il tempo di percorrenza in automobile per raggiungere il centro o lo scalo è lo stesso 10-12 minuti. A 800 metri c'è una scuola materna pubblica, mentre la scuola primaria è a Sezze Scalo o Sezze centro. Nel raggio di 1000 metri dall'abitazione, troviamo anche un supermercato di media grandezza, con un discreto numero parcheggi, più avanti a circa 3Km dall'abitazione, ma a 5 minuti di automobile, il quartiere dove è ubicato lo stadio comunale e una serie di centri sportivi più piccoli.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Come da comunicazione al G.E. gli esecutati tramite proprio legale con nota agli atti hanno chiesto di poter continuare ad abitare, tratto dalla nota di parte inviata al G.E.: 1) In data 04.08.2024 veniva emesso dal G.E. Dott.ssa Lulli, ordine di liberazione del predetto appartamento poiché occupato, sine titolo, 2) L'immobile suindicato,</p>		

a far data dal 28.10.2005, risulta occupato dagli esecutati che risiedono all'interno dello stesso (come da certificati di residenza storici allegati alla presente istanza, e tra l'altro già depositati dal custode nella prima relazione di custodia del 24.7.24) con _____ ed ha bisogno di costanti cure da parte dei propri familiari poiché, data l'età avanzata e lo stato di salute, non è in grado di provvedere autonomamente alla propria persona (come da documentazione medico-legale già depositata); 3) Il predetto immobile costituisce l'unica residenza di cui gli esecutati sono proprietari e possessori e detta circostanza non è stata indicata dagli stessi al Custode al momento del primo accesso poiché sia la _____ non avevano ben compreso la situazione e nello specifico la natura esecutiva degli atti notificati; 4) Gli esecutati, non si sono mai opposti a quanto richiesto dal Custode della procedura, né hanno mai ostacolato in alcun modo gli accessi presso il fabbricato; 5) Il rilascio anticipato dell'immobile, così come intimato, costituirebbe un grave pregiudizio per gli odierni esecutati che non hanno altro bene al di fuori di quello pignorato, anche alla luce del fatto che sono pronti, a mezzo dello scrivente procuratore, a depositare apposita istanza di vendita diretta del bene pignorato; 6) Gli odierni esecutati, comunque, si impegnano, altresì, al rilascio immediato dell'appartamento, qualora questo venga venduto all'incanto, esonerando, sin da subito, il Custode Giudiziario, Avv. Annamaria De Filippis, da qualsivoglia responsabilità; A tale richiesta di parte, il G.E. ha risposto con nota agli atti del 15/10/2024, pari data al deposito: "Il G.E. visto quanto depositato in data 15.10.2024, autorizza il custode a non attuare, allo stato, l'ordine di liberazione, salvo ogni ulteriore diverso provvedimento."

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a LATINA il 10/02/2020

Reg. gen. 2803 - Reg. part. 2045

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/12/2023

Reg. gen. 31684 - Reg. part. 23936

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: TALE PIGNORAMENTO SI ESTENDE ALLE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI.