
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iaboni Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.614,00	13

INCARICO

All'udienza del 10/02/2023, il sottoscritto Ing. Iaboni Emiliano, con studio in Via Pontina Km 103,800 - 04019 - Terracina (LT), email emiliano_ing@libero.it, PEC emiliano.iaboni@ingpec.eu, Tel. 338 2164204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico, piano T

DESCRIZIONE

Immobile singola abitazione in Via Murillo n. s.n.c., unico piano fuori terra avente caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Le finiture ad intonaco civile sono da ripristinare in alcuni punti così come la tinteggiatura, tetto a due falde con coppi in tegole romane e solaio soffitto in camera canne, internamente diviso in ingresso cucina circa 9,00 mq, camera 1 circa 13,00 mq, piccolo disimpegno 3,40 mq, servizio da 4,00 mq e camera 2 avente circa 10,00 mq. L'intero lotto di interesse consta di terreno avente un'estensione di 1.740 mq. (Allegato n.7 - Report fotografico)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/06/2023.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Chiara Consoli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione non risultava completa pertanto il sottoscritto ctu provvedeva ad eseguire necessaria richiesta di accesso agli atti presso il comune di Sezze per l'accertamento della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia ed alla richiesta di documentazione catastale presso l'agenzia delle entrate.

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.

Vedasi allegato n.09 Certificato di Matrimonio del Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

Il lotto di interesse p.lla n.11 di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, di forma regolare, confina a nord est direttamente su Via del Murillo tratto n.2, confina inoltre con la particella n.199 a sud est e n.27, a nord ovest con le particelle n.25 e n.26 e n.366 e n.198 come si evince dall'estratto di planimetria catastale (allegato n.8 Planimetrie catastali).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	piano terra
Cortile	1686,00 mq	1686,00 mq	0.18	303,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				357,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unico immobile e corte, dotato di servizi minimi e non facilmente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 12/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,52
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 151,84
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 151,84
Dal 09/11/2015 al 11/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 151,84

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	11			A3	3	3,5	147 mq	151,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si riscontra la corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi, vedasi allegato n.8 planimetrie catastali e n.7 report fotografico attestante lo stato dei luoghi, allegato n.10 destinazione urbanistica e n.11 usi civici in quanto l'immobile in parola è conforme mentre sul lato est del lotto di interesse esiste una costruzione abusiva di dimensioni circa 3 metri per 2 la quale insiste sull'area di interesse, inoltre su tutta l'area sono ubicati baracche di cantiere removibili ed un trattore a ridosso della casa insieme a materiali da costruzione a ridosso dell'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente disabitato ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non risultano parti condominiali od in comune per l'immobile considerato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato vedasi allegato n.11 usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in parola risulta disabitato ed in stato di abbandono, l'esposizione è prevalentemente sull'asse nord sud con una piccola apertura sul lato ovest. L'altezza interna utile si attesta sui 3,00 mt, la struttura è in pietrame semplicemente intonacata, la copertura a due falde coperta da coppi di tipo romano, gli infissi sono in alluminio/legno non a bassa trasmittanza, l'impianto elettrico è a fil tubo non adeguato ai moderni standard. Il terreno di pertinenza si attesta in stato di abbandono dove l'abitazione viene ad integrarsi a circa 10 mt dal passaggio veicolare. L'intonaco è da ripristinare mentre il gres alla pavimentazione non presenta distacchi, non vi è impianto di condizionamento o raffrescamento, l'intero terreno risulta comunque recintato e ben individuabile. Vedasi allegato n. 10 destinazione urbanistica e n.11 usi civici per l'area di interesse, allegato n.7 report fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato e permane in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/06/1980 al	**** Omissis ****	Ordinanza

27/09/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Sezze	09/05/1980	1794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Fuccillo	04/10/2012	22606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 20/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 18/02/2021
Reg. gen. 3741 - Reg. part. 480
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.600,00

Note: Iscrizione del 18/02/2021 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep.n.685 emesso dal Tribunale di Latina in data 13.02.2018 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per l'importo di 14.000 euro di cui euro 7.600 in linea capitale avente ad oggetto il bene immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Sezze al foglio 106 particella 11.

Trascrizioni

- **pignoramento immobile**

Trascritto a latina il 01/06/2022

Reg. gen. 15080 - Reg. part. 11116

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** e contro il sig. **** Omissis **** avente ad oggetto il bene censito al catasto fabbricati comune di Sezze (LT) foglio 106 particella 11.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini effettuate presso il comune di sezze ed a seguito di analisi aerofotogrammetriche e colloqui intercorsi con l'ufficio del comune settore urbanistica risulta che l'immobile risulta ricadere in zona E Agricola zone regolate dal titolo iV della legge regionale del 22.12.1999 n.38 come modificata dalla legge regionale del 17.03.2003 n.8 e dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., foglio 106 mappale 11 zona E sottozona E2, vedasi allegato n.10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Da indagini effettuate presso il comune di sezze ed di aero foto storiche si è potuto accertare che l'immobile è stato edificato in epoca ante 01-09-1967 ed è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità. vedi allegato n.10 destinazione urbanistica, n.3 aero foto del 1970, n.7 foto stato attuale, n.9 planimetria catastale. Vedasi allegato n.4 APE per l'immobile di interesse.

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.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in parola è rispondente alla planimetria catastale, non vi è documentazione progettuale presentata in quanto ante 1967, sul lotto di interesse insiste una piccola porzione di costruzione sul lato est a ridosso della recinzione di circa 2 metri per 3 risultante costruita in epoca successiva all'abitazione stessa e non censita. Si ipotizza una spesa di circa 2.000 euro per rimuovere tale struttura, inoltre sul sito insistono quattro Contaniner removibili ad uso magazzino di cantiere più altri materiali edili, si ipotizza per la loro rimozione circa 1.500 euro di mano d'opera.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico, piano T

Immagine singola abitazione in Via Murillo n. s.n.c., unico piano fuori terra avente caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Le finiture ad intonaco civile sono da ripristinare in alcuni punti così come la tinteggiatura, tetto a due falde con coppi in tegole romane e solaio soffitto in camera canne, internamente diviso in ingresso cucina circa 9,00 mq, camera 1 circa 13,00 mq, piccolo disimpegno 3,40 mq, servizio da 4,00 mq e camera 2 avente circa 10,00 mq. L'intero lotto di interesse consta di terreno avente un'estensione di 1.740 mq. (Allegato n.7 - Report fotografico)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 196.614,00

Il criterio utilizzato è del tipo sintetico-comparativo cioè quel metodo d'indagine che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che

presenti caratteristiche simili a quella oggetto di accertamento. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico, piano T	357,48 mq	550,00 €/mq	€ 196.614,00	100,00%	€ 196.614,00
				Valore di stima:	€ 196.614,00

Valore di stima: € 196.614,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50000,00	€

Valore finale di stima: € 146.614,00

L'immobile risulta in pessimo stato manutentivo, da ripristinare l'intero intonaco, la copertura e gli infissi oltre che l'ammodernamento degli impianti presenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Terracina, li 18/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iaboni Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valutazione OMI del sito di interesse (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Foto storica del 1970 Sara Nistri (Aggiornamento al 03/05/1970)
- ✓ N° 4 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Ipocatastale (Aggiornamento al 12/07/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ricevute A/R per sopralluoghi (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 7 Foto - Report Fotografico dei luoghi (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetrie Castali di interesse (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di matrimonio Malandrucolo (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - destinazione urbanistica (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Usi civici (Aggiornamento al 21/06/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico, piano T
Immobile singola abitazione in Via Murillo n. s.n.c., unico piano fuori terra avente caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Le finiture ad intonaco civile sono da ripristinare in alcuni punti così come la tinteggiatura, tetto a due falde con coppi in tegole romane e solaio soffitto in camera canne, internamente diviso in ingresso cucina circa 9,00 mq, camera 1 circa 13,00 mq, piccolo disimpegno 3,40 mq, servizio da 4,00 mq e camera 2 avente circa 10,00 mq. L'intero lotto di interesse consta di terreno avente un'estensione di 1.740 mq. (Allegato n.7 - Report fotografico)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini effettuate presso il comune di Sezze ed a seguito di analisi aerofotogrammetriche e colloqui intercorsi con l'ufficio del comune settore urbanistica risulta che l'immobile risulta ricadere in zona E Agricola zone regolate dal titolo iV della legge regionale del 22.12.1999 n.38 come modificata dalla legge regionale del 17.03.2003 n.8 e dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., foglio 106 mappale 11 zona E sottozona E2, vedasi allegato n.10.

Prezzo base d'asta: € 146.614,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.614,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 11, Categoria A3	Superficie	357,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta attualmente disabitato ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Immobile singola abitazione in Via Murillo n. s.n.c., unico piano fuori terra avente caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Le finiture ad intonaco civile sono da ripristinare in alcuni punti così come la tinteggiatura, tetto a due falde con coppi in tegole romane e solaio soffitto in camera canne, internamente diviso in ingresso cucina circa 9,00 mq, camera 1 circa 13,00 mq, piccolo disimpegno 3,40 mq, servizio da 4,00 mq e camera 2 avente circa 10,00 mq. L'intero lotto di interesse consta di terreno avente un'estensione di 1.740 mq. (Allegato n.7 - Report fotografico)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		