

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balestrieri Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Arch. Balestrieri Mario, con studio in Via Don C. Torello, 11 - 04100 - Latina (LT), email mariobalestrieri@libero.it, PEC mario.balestrieri@archiworldpec.it, Tel. 3392664873, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - via Sicilia 36

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, ubicato nel Comune di Sezze, è costituito da un'abitazione in villa che si sviluppa su due piani, di cui uno in parte seminterrato, circondata da una corte esclusiva (particella n.288 del Fg 31 nel Comune di Sezze) all'interno della quale è presente anche un gazebo attrezzato con forno a legna e barbeque (tutti i manufatti sono individuati dai subalterni nn. 3 e 4).

Attualmente l'accesso alla proprietà avviene attraverso un ingresso carrabile posto su viabilità privata condivisa che, custodito da un cancello, dalla strada pubblica attraverso un vialetto privato costituito dalle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma estranee all'esecuzione) immette nella corte di pertinenza esclusiva dell'immobile. E' presente un altro ingresso che, con le medesime caratteristiche del primo, apre su un percorso ad uso esclusivo che, attraversa le particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma non comprese nell'esecuzione) ed immette direttamente all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, da un lato non delimitato dalla recinzione che è invece presente sugli altri tre lati.

L'edificio residenziale, ha forma regolare con affacci sui quattro lati, si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, l'accesso principale al piano residenziale è posto sul fronte sud-ovest mentre un secondo ingresso è possibile dal lato libero del piano seminterrato, posto sul fronte nord-ovest, che è preceduto da uno spazio coperto da un ampio portico. Poiché il piano residenziale è rialzato dal piano di campagna, per accedere all'interno dell'abitazione occorre salire alcuni gradini oppure, attraverso una rampa accessibile dall'interno del seminterrato, si raggiunge il piano propriamente residenziale.

La copertura è costituita da un tetto a padiglione con falde articolate che seguono il profilo dell'edificio e protette da tegole. Il perimetro verso il giardino è circondato da un percorso mattonato, mentre la parte accessibile con le auto è costituita da un ampio piazzale pavimentato con scaglie di porfido.

Il lotto di proprietà, su cui insistono il fabbricato principale e gli annessi, è costituito da un percorso di accesso carrabile e da un piazzale per la sosta, pavimentati con il porfido, mentre la rimanente parte è adibita a giardino dove dimorano alcune piante ornamentali oltre ad alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto.

La zona su cui insiste l'immobile ricade in "zona E-Agricola-Sottozona E1" del Comune di Sezze.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - via Sicilia 36

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Esaminato il fascicolo d'ufficio, si riferisce che la documentazione ipocatastale aggiornata a tutto il 02/09/2021 depositata dal creditore procedente certifica le risultanze catastali, le iscrizioni/trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio Pubblicità Immobiliare e Catasto) hanno consentito all'esperto di aggiornare a tutto il 10/01/2026 l'ispezione ipotecaria riguardante i beni pignorati.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

L'edificio residenziale e gli annessi di servizio sono totalmente circondati dal terreno che costituisce la corte esclusiva che confina, sul lato sud-est con il torrente che costeggia via Trapani, sul lato nord con le particelle nn.385 e 386, sul lato sud-ovest con la particella n.293 (di altra proprietà), la n. 420 e la n. 421 (cointestate per 100/200 ma estranee all'esecuzione) e sul lato nord-ovest con le particelle nn. 495 e 287 (cointestate per 100/200 ma estranee all'esecuzione), tutte le particelle sono riportate sul foglio 131 del catasto dei terreni del Comune di Sezze.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Taverna	76,00 mq	87,41 mq	0,5	43,70 mq	2,60 m	seminterrato
Cantina	71,73 mq	82,50 mq	0,35	28,87 mq	1,75 m	seminterrato
Abitazione	148,80 mq	171,10 mq	1	171,10 mq	2,70 m	primo
Portico	32,50 mq	32,50 mq	0,5	16,25 mq	2,60 m	terra
Gazebo	30,27 mq	38,57 mq	0,5	19,29 mq	3,00 m	terra
Giardino	2040,00 mq	2040,00 mq	0,021	42,84 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>322,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>322,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giardino è a disposizione esclusiva della proprietà e la valutazione del prezzo unitario verrà effettuata sulla scorta del valore percentuale attribuito alle "Corti e Cortili" che prevede un'incidenza del 10% sul prezzo di mercato per i primi 25 mq e del 2% per l'eccedenza, da qui scaturisce il valore per i primi 25 mq sarà pari ad € 145,00 /mq mentre per i rimanenti 2015 mq sarà pari ad € 29,00 /mq per un valore complessivo di € 62.060,00.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1986 al 02/09/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 288, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Graffato 2
Dal 02/09/1988 al 08/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 288, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 Graffato 2
Dal 08/02/2005 al 22/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 288, Sub. 3 Categoria A7 Cl.6, Cons. 11 Graffato 4
Dal 22/01/2013 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 288, Sub. 3 Categoria A7 Cl.6, Cons. 11 Graffato 4
Dal 25/03/2021 al 12/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 288, Sub. 3 Categoria A7 Cl.6, Cons. 11

Il bene in oggetto attualmente in catasto risulta nella piena proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è stato acquisito per atto di accordo di mediazione che accertava l'usucapione del 25/03/2021 Rep. n. 7944/6001 dal Notaio Becchetti Enzo, con sede in Roma, che ha trascritto l'atto in data 14/04/2021 con i nn. 8892/6752.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	288	3		A7	6	11		965,77 €	T-1	4

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono rilevate alcune differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che consistono in una maggiore superficie della pensilina a copertura dello spazio antistante l'ingresso al piano seminterrato.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, adibito ad abitazione, si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione. Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcune tracce di dilavamento su alcune porzioni delle facciate ma nel complesso queste si presentavano in buono stato. Intorno all'edificio è realizzato un marciapiede perimetrale, pavimentato con mattonelle in cotto, che si presentano solide e coese. Lungo tutto il fabbricato è presente un battiscopa, che protegge dall'umidità battente e di risalita, realizzato con scaglie di pietra posati per un'altezza di circa 40 cm. Il cornicione non presenta segni di infiltrazioni, mentre la gronda realizzata in lamiera sagomata ed alcuni tratti dei discendenti, presentano lievi segni di principio di corrosione dovuta alla vetustà. Il gazebo presente nella corte è anch'esso in ottimo stato di conservazione.

L'area scoperta è costituita da un giardino con un manto erboso prevalentemente spontaneo ma tagliato a prato, sono presenti alcune piante ornamentali ed alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto. Il lotto di proprietà è delimitato su tre lati da una recinzione realizzata con paletti in ferro e rete a maglie metalliche, resta libero il fronte nord-ovest che è confinante con altro terreno in parte intestato all'esecutata ma non oggetto della presente esecuzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto della procedura, costituito da una casa residenziale isolata a due piani, di cui uno parzialmente interrato e da un gazebo esterno, attualmente ha due accessi carrabili e pedonali posti su viabilità privata in uso anche ad altri frontisti, da via Sicilia, che sono delimitati da cancelli comandati a distanza con meccanismo elettrico. L'abitazione ha corte esclusiva e non facendo parte di un compendio immobiliare non ha parti in uso comune con altre proprietà. Occorre precisare che i due accessi si trovano su particelle estranee all'esecuzione cointestate con altro proprietario ciascuno per la quota di 100/200.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Le particelle nn. 420 e 421, cointestate tra l'esecutata ed altro proprietario per la quota di 100/200 ciascuno, consentono l'accesso da via Sicilia alla particella interclusa n. 288, oggetto dell'azione e ad altre proprietà confinanti.

Per la particella n.288, all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica il sottoscritto ha interrogato l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze in merito all'esistenza di livelli, usi civici o altri vincoli sul terreno non ottenendo indicazioni rispetto a gravami di tale natura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile, ubicato nel Comune di Sezze, è costituito da un'abitazione in villa che si sviluppa su due piani, di cui uno in parte seminterrato, circondata da una corte esclusiva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'interno della quale è presente anche un gazebo attrezzato con forno a legna e barbeque (tutti i manufatti sono individuati dai subalterni nn. 3 e 4).

Attualmente l'accesso alla proprietà avviene attraverso un ingresso carrabile custodito da un cancello posto su viabilità privata condivisa che, dalla strada pubblica attraverso un vialetto privato costituito dalle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma estranee all'esecuzione), immette nella corte di pertinenza esclusiva dell'immobile. E' presente un altro ingresso che, con le medesime caratteristiche del primo, apre su un percorso ad uso esclusivo che, attraversa le particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma non comprese nell'esecuzione) ed immette direttamente all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, da un lato non delimitato dalla recinzione che è invece presente sugli altri tre lati.

L'edificio residenziale, ha forma regolare con affacci sui quattro lati, si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, l'accesso principale al piano residenziale è posto sul fronte sud-ovest mentre un secondo ingresso è possibile dal lato libero del piano seminterrato, posto sul fronte nord-ovest, che è preceduto da uno spazio coperto da un ampio portico. Poiché il piano residenziale è rialzato dal piano di campagna, per accedere all'interno dell'abitazione occorre salire alcuni gradini oppure, attraverso una rampa accessibile dall'interno del seminterrato, si raggiunge il piano propriamente residenziale.

La struttura portante è in cemento armato e le tamponature esterne ed interne sono in laterizio, la copertura è costituita da un tetto a padiglione con falde articolate che seguono il profilo dell'edificio e protette da tegole. Il perimetro verso il giardino è circondato da un percorso mattonato, mentre la parte accessibile con le auto è costituita da un ampio piazzale pavimentato con scaglie di porfido.

Il lotto di proprietà, su cui insistono il fabbricato principale e gli annessi, è costituito da un percorso di accesso carrabile e da un piazzale per la sosta, pavimentati con il porfido, mentre la rimanente parte è adibita a giardino dove dimorano alcune piante ornamentali oltre ad alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/11/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

A seguito dell'accesso eseguito congiuntamente al CUSTODE Avv. Vittorio Gugliotta, il sottoscritto constatava che il compendio immobiliare oggetto della custodia risultava essere abitato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia, in forza del diritto di locazione ad uso abitativo del 01.12.2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 01.12.2023 al n°010304. Pertanto, all'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato dai locatari in forza di titolo di locazione anteriore al pignoramento e pertanto opponibile all'esecuzione immobiliare.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>11/07/1986</b> al <b>02/09/1988</b>	**** Omissis ****	<b>atto pubblico da impianto meccanografico del 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/09/1988</b> al <b>08/02/2005</b>	**** Omissis ****	<b>atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Berionne			
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/01/2013 al 25/03/2021	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/03/2021 al 12/01/2026	**** Omissis ****	<b>Accordo di mediazione che accerta usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene, oggetto della presente relazione, è stato realizzato su terreno di proprietà in prima istanza dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successivamente è stato acquistato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e poi dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attualmente risulta nella piena proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è stato acquisito per atto di accordo di mediazione che accertava l'usucapione del 25/03/2021 Rep. n. 7944/6001 dal Notaio Becchetti Enzo, con sede

in Roma, che ha trascritto l'atto in data 14/04/2021 con i nn. 8892/6752.

Pertanto, ad oggi, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta proprietaria per intero (1/1) dell'immobile pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo Verbale Pignoramento**

Trascritto a Latina il 21/08/2024

Reg. gen. 22193 - Reg. part. 17441

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Sul bene sono presenti anche le seguenti formalità in continuità con la precedente proprietà: 1) Il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri al n. 2632/2015, r.g. 7900/2015, provvisoriamente esecutivo in data 14.11.2015, è stato notificato in data 18.01.2016 divenendo definitivamente esecutivo il 05.07.2016. Con tale atto veniva ingiunto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca proprietaria dell'immobile, il pagamento in favore della Banca Popolare del Lazio S.c.p.a. (originaria titolare del credito) dell'importo di € 92.122,30. 2) Iscrizione ipotecaria della riscossione derivante dal ruolo iscritto a Latina il 14.10.2019 reg. gen 23132 - reg part. 3692 a favore dell'agenzia delle Entrate Riscossione e contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca proprietaria dell'immobile, per un importo di € 39261,15.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, i terreni siti in Sezze e distinti in Catasto al Foglio n°31 Particella n°288, sono sottoposti alle prescrizioni Urbanistiche dei lotti di terreno ricadenti in Zona E "Agricola"- Sottozona E1, regolati dal Titolo IV della Legge Regionale del 22.12.199 n°38, come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n°8, e dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. Poiché il terreno ricade in un'area dichiarata "Zona Sismica" è assoggettato alle prescrizioni della Legge n.64 del 02/02/1974.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in assenza titoli autorizzativi. Dall'ispezione eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sezze non risultano rilasciati permessi di costruzione mentre è presente un'istanza per la richiesta di un titolo in sanatoria a nome del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata con il n°918 e protocollata al n°6238 del 30.04.1986. Negli archivi comunali non si rinviene il fascicolo cartaceo di questa pratica, ma nel programma di

gestione delle domande di condono utilizzato dal Comune di Sezze risulta presente l'istruttoria e sono reperibili i dati essenziali quali i versamenti eseguiti (£ 2.086.000 del 28.04.1986; £ 2.084.000 del 29.08.1986; £ 2.066.000 del 30.10.1986), le superfici dichiarate (Vol. mc 761,94 - Sup. Res. mq 152,84 - Sup. non Res. mq 146,54) e l'anno di costruzione dichiarato (1980). Gli importi mancanti che dovranno essere versati per perfezionare l'istanza, pari a circa € 5.500,00, sono stati valutati sulla scorta dei dati sommari raccolti presso l'ufficio Condono del Comune di Sezze e comprendono la parte di oblazione non versata oltre gli oneri urbanistici previsti. A questi dovranno sommarsi sanzioni ed interessi legali previsti dalle norme oltre i costi per il tecnico che dovrà ricostruire il fascicolo.

### ***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.

Non sono state individuate autorizzazioni a costruire. E' presente un'istanza per la richiesta di condono ma non è stato possibile rintracciare il fascicolo e confrontare elaborati presenti.

Si allega nota del responsabile dell'ufficio condono del Comune di Sezze che attesta la mancanza del fascicolo dall'archivio.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile, identificato al NCEU al foglio 31 part. n.288 sub 4 del Comune di Sezze, non insistono oneri condominiali essendo il bene una costruzione unifamiliare.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - via Sicilia 36  
L'immobile, ubicato nel Comune di Sezze, è costituito da un'abitazione in villa che si sviluppa su due piani, di cui uno in parte seminterrato, circondata da una corte esclusiva (particella n.288 del Fg 31 nel

Comune di Sezze) all'interno della quale è presente anche un gazebo attrezzato con forno a legna e barbeque (tutti i manufatti sono individuati dai subalterni nn. 3 e 4). Attualmente l'accesso alla proprietà avviene attraverso un ingresso carrabile posto su viabilità privata condivisa che, custodito da un cancello, dalla strada pubblica attraverso un vialetto privato costituito dalle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma estranee all'esecuzione) immette nella corte di pertinenza esclusiva dell'immobile. E' presente un altro ingresso che, con le medesime caratteristiche del primo, apre su un percorso ad uso esclusivo che, attraversa le particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma non comprese nell'esecuzione) ed immette direttamente all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, da un lato non delimitato dalla recinzione che è invece presente sugli altri tre lati. L'edificio residenziale, ha forma regolare con affacci sui quattro lati, si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, l'accesso principale al piano residenziale è posto sul fronte sud-ovest mentre un secondo ingresso è possibile dal lato libero del piano seminterrato, posto sul fronte nord-ovest, che è preceduto da uno spazio coperto da un ampio portico. Poiché il piano residenziale è rialzato dal piano di campagna, per accedere all'interno dell'abitazione occorre salire alcuni gradini oppure, attraverso una rampa accessibile dall'interno del seminterrato, si raggiunge il piano propriamente residenziale. La copertura è costituita da un tetto a padiglione con falde articolate che seguono il profilo dell'edificio e protette da tegole. Il perimetro verso il giardino è circondato da un percorso mattonato, mentre la parte accessibile con le auto è costituita da un ampio piazzale pavimentato con scaglie di porfido. Il lotto di proprietà, su cui insistono il fabbricato principale e gli annessi, è costituito da un percorso di accesso carrabile e da un piazzale per la sosta, pavimentati con il porfido, mentre la rimanente parte è adibita a giardino dove dimorano alcune piante ornamentali oltre ad alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto. La zona su cui insiste l'immobile ricade in "zona E-Agricola-Sottozona E1" del Comune di Sezze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 288, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4

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

Valore di stima del bene: € 432.352,13

Il bene è costituito da un edificio residenziale unifamiliare con circostante corte privata, sito a Sezze (LT), con accesso da via Sicilia al n.36. L'accesso, pedonale e carrabile alla proprietà, avviene attraverso una strada privata ed è custodito da un cancello con motorizzazione elettrica. All'interno della proprietà oltre all'edificio residenziale è presente un gazebo posto sul lato posteriore del giardino. Il giardino è attualmente in continuità con altre porzioni di terreno, identificate da altri subalterni che sono estranee all'esecuzione e cointestate con altro proprietario per la quota di 100/200 ciascuno. Per i manufatti edilizi attualmente presenti non sono stati reperiti atti autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Sezze mentre è stata individuata un'istanza di condono richiesta dal proprietario del bene nel 1986, registrata con il n°918 e protocollo 6283 del 30.04.2025, non ancora conclusa e della quale manca il fascicolo. L'abitazione è realizzata su due livelli, il primo in parte interrato, è occupato per la maggior estensione da un grande ambiente che senza alcuna divisione ospita un angolo cottura, una zona pranzo ed uno spazio soggiorno, una porta in legno lo separa da un disimpegno attraverso il quale si può accedere alla cantina, ad un bagno o proseguendo lungo una rampa di scale si può raggiungere il piano superiore. Questa parte dell'edificio è completamente fuori terra ed è quella più propriamente residenziale, ad essa si può accedere direttamente dall'esterno attraverso un scalinata che permette di superare agevolmente il dislivello determinato dal terreno circostante. L'abitazione, al piano superiore, è costituita da un ingresso che mette in comunicazione diretta con l'ampio soggiorno, con la zona pranzo e con la cucina, tutti questi ambienti sono suddivisi da salti di quota del pavimento e da murature che ne delimitano gli spazi senza la chiusura di porte. Saliti due gradini si procede verso la zona notte dotata di tre ampie camere, un bagno, completo di tutti i sanitari ed un ripostiglio. Al piano seminterrato, nell'area esterna antistante la cucina ed accessibile da una porta finestra, è presente una piccola area pavimentata dalla quale si può salire verso il gazebo realizzato con struttura portante in legno e coperto con tegole dove è presente un forno a legna, un barbeque ed un lavandino. L'impianto di riscaldamento, costituito da radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, è alimentato da caldaia a gas. L'immobile residenziale, alla data del sopralluogo, versava in buone condizioni di conservazione così

come gli impianti presenti risultavano tutti funzionanti.

L'immobile, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade nella zona rurale del Comune di Sezze ed è sottoposto alle prescrizioni Urbanistiche dei lotti di terreno ricadenti in Zona E "Agricola"-Sottozona E1, regolati dal Titolo IV della Legge Regionale del 22.12.199 n°38, come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n°8, e dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. comunale, è identificato al catasto Fabbricati del comune di Sezze al Fg. 31, Part. 288 sub 3 e 4, Categoria: A7, Classe: 6, Consistenza: 11 vani, Rendita: € 965,77

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato stimato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, regolarità dell'estensione, dati metrici e soprattutto la situazione del mercato rispetto alla domanda e all'offerta. Altre variabili sono le caratteristiche intrinseche quali: le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica, l'ampiezza dei vani e la luminosità, il grado di manutenzione e di conservazione. Nel procedimento estimativo sintetico-comparativo, sono state individuate una serie di quotazioni che il mercato immobiliare locale offre per abitazioni con caratteristiche similari desunte dalle inserzioni delle maggiori agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Idealista, Tecnocasa), da informazioni reperite presso agenzie locali oltre a valutazioni di altri esperti stimatori presenti su siti istituzionali. Da questa ricerca si è desunto che il valore di mercato medio, pur tra la scarsità delle transazioni rilevate nelle zone rurali, oscilla tra € 1679/mq e i € 1039/mq attestandosi ad un valore medio di € 1359/mq. Per maggior conforto si è svolto il confronto con i dati riportati dalle pubblicazioni semestrali dei valori del mercato immobiliare che effettua il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze con riferimento alle quotazioni di compravendita desunti dalle rilevazioni effettuate per il 1° semestre 2025 dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Latina con specifico riferimento al Comune di Sezze ed alla zona dove è sito il bene, nello specifico: Fascia/Zona: Suburbana/Sezze Scalo, codice zona: E2, microzona catastale: 2, destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo Ville e villini con stato conservativo normale, stabilendo pertanto che il parametro più significativo sia quello relativo al mq lordo di superficie.

Considerando che il valore di mercato rilevato è compreso tra € 1600,00 ed € 1300,00 determinando un valore medio pari ad € 1450,00/mq. Interpolando i due valori medi scaturiti dalle indagini di mercato con quelli messi a disposizione dall'OMI si fissa in € 1405,00/mq il prezzo più congruo da utilizzare come riferimento.

La necessità di alcuni interventi per delimitare univocamente la proprietà della particella n°288 (recinzione con paletti e rete € 4500,00), le spese amministrative necessarie alla conclusione dell'iter per l'istanza di richiesta di concessione in sanatoria (oneri urbanistici ed oblazione oltre interessi e sanzioni circa € 6800,00), costi di ristrutturazione del bagno di servizio stimati pari a circa € 8500,00 oltre alle spese per il tecnico che dovrà ricostruire il fascicolo presso l'ufficio condono del Comune di Sezze (circa € 4000,00) che ridurranno il prezzo di vendita di € 20200,00.

Partendo da queste valutazioni, considerando le peculiarità del bene, l'epoca di costruzione, le tecniche utilizzate, lo stato di conservazione generale si fissa il prezzo equo di € 1405,00 al mq da applicare sulla superficie lorda e sulla consistenza complessiva, tenuto conto anche delle superfici non residenziali e degli spazi esterni. Visto che l'incidenza percentuale delle spese da sostenere è pari al 0,0445% si ritiene che il prezzo congruo da applicare sia pari ad € 1342,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Villa Sezze (LT) - via Sicilia 36	322,05 mq	1.342,50 €/mq	€ 432.352,13	100,00%	€ 432.352,13
				Valore di stima:	€ 432.352,13

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 27/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Balestrieri Mario

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Visura catastale storica per immobile
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sezze (LT) - via Sicilia 36

L'immobile, ubicato nel Comune di Sezze, è costituito da un'abitazione in villa che si sviluppa su due piani, di cui uno in parte seminterrato, circondata da una corte esclusiva (particella n.288 del Fg 31 nel Comune di Sezze) all'interno della quale è presente anche un gazebo attrezzato con forno a legna e barbeque (tutti i manufatti sono individuati dai subalterni nn. 3 e 4). Attualmente l'accesso alla proprietà avviene attraverso un ingresso carrabile posto su viabilità privata condivisa che, custodito da un cancello, dalla strada pubblica attraverso un vialetto privato costituito dalle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma estranee all'esecuzione) immette nella corte di pertinenza esclusiva dell'immobile. E' presente un altro ingresso che, con le medesime caratteristiche del primo, apre su un percorso ad uso esclusivo che, attraversa le particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cointestate con altra proprietà ma non comprese nell'esecuzione) ed immette direttamente all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, da un lato non delimitato dalla recinzione che è invece presente sugli altri tre lati. L'edificio residenziale, ha forma regolare con affacci sui quattro lati, si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, l'accesso principale al piano residenziale è posto sul fronte sud-ovest mentre un secondo ingresso è possibile dal lato libero del piano seminterrato, posto sul fronte nord-ovest, che è preceduto da uno spazio coperto da un ampio portico. Poiché il piano residenziale è rialzato dal piano di campagna, per accedere all'interno dell'abitazione occorre salire alcuni gradini oppure, attraverso una rampa accessibile dall'interno del seminterrato, si raggiunge il piano propriamente residenziale. La copertura è costituita da un tetto a padiglione con falde articolate che seguono il profilo dell'edificio e protette da tegole. Il perimetro verso il giardino è circondato da un percorso mattonato, mentre la parte accessibile con le auto è costituita da un ampio piazzale pavimentato con scaglie di porfido. Il lotto di proprietà, su cui insistono il fabbricato principale e gli annessi, è costituito da un percorso di accesso carrabile e da un piazzale per la sosta, pavimentati con il porfido, mentre la rimanente parte è adibita a giardino dove dimorano alcune piante ornamentali oltre ad alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto. La zona su cui insiste l'immobile ricade in "zona E-Agricola-Sottozona E1" del Comune di Sezze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 288, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4

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

Destinazione urbanistica: Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, i terreni siti in Sezze e distinti in Catasto al Foglio n°31 Particella n°288, sono sottoposti alle prescrizioni Urbanistiche dei lotti di terreno ricadenti in Zona E "Agricola"- Sottozona E1, regolati dal Titolo IV della Legge Regionale del 22.12.199 n°38, come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n°8, e dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. Poiché il terreno ricade in un'area dichiarata "Zona Sismica" è assoggettato alle prescrizioni della Legge n.64 del 02/02/1974.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - via Sicilia 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 288, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4	<b>Superficie</b>	322,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato, adibito ad abitazione, si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione. Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcune tracce di dilavamento su alcune porzioni delle facciate ma nel complesso queste si presentavano in buono stato. Intorno all'edificio è realizzato un marciapiede perimetrale, pavimentato con mattonelle in cotto, che si presentano solide e coese. Lungo tutto il fabbricato è presente un battiscopa, che protegge dall'umidità battente e di risalita, realizzato con scaglie di pietra posati per un'altezza di circa 40 cm. Il cornicione non presenta segni di infiltrazioni, mentre la gronda realizzata in lamiera sagomata ed alcuni tratti dei discendenti, presentano lievi segni di principio di corrosione dovuta alla vetustà. Il gazebo presente nella corte è anch'esso in ottimo stato di conservazione. L'area scoperta è costituita da un giardino con un manto erboso prevalentemente spontaneo ma tagliato a prato, sono presenti alcune piante ornamentali ed alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto. Il lotto di proprietà è delimitato su tre lati da una recinzione realizzata con paletti in ferro e rete a maglie metalliche, resta libero il fronte nord-ovest che è confinante con altro terreno in parte intestato all'esecutata ma non oggetto della presente esecuzione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile, ubicato nel Comune di Sezze, è costituito da un'abitazione in villa che si sviluppa su due piani, di cui uno in parte seminterrato, circondata da una corte esclusiva (particella n.288 del Fg 31 nel Comune di Sezze) all'interno della quale è presente anche un gazebo attrezzato con forno a legna e barbeque (tutti i manufatti sono individuati dai subalterni nn. 3 e 4). Attualmente l'accesso alla proprietà avviene attraverso un ingresso carrabile posto su viabilità privata condivisa che, custodito da un cancello, dalla strada pubblica attraverso un vialetto privato costituito dalle particelle **** Omissis **** (cointestate con altra proprietà ma estranee all'esecuzione) immette nella corte di pertinenza esclusiva dell'immobile. E' presente un altro ingresso che, con le medesime caratteristiche del primo, apre su un percorso ad uso esclusivo che, attraversa le particelle **** Omissis **** (cointestate con altra proprietà ma non comprese nell'esecuzione) ed immette direttamente all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, da un lato non delimitato dalla recinzione che è invece presente sugli altri tre lati. L'edificio residenziale, ha forma regolare con affacci sui quattro lati, si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, l'accesso principale al piano residenziale è posto sul fronte sud-ovest mentre un secondo ingresso è possibile dal lato libero del piano seminterrato, posto sul fronte nord-ovest, che è preceduto da uno spazio coperto da un ampio portico. Poiché il piano residenziale è rialzato dal piano di campagna, per accedere all'interno dell'abitazione occorre salire alcuni gradini oppure, attraverso una rampa accessibile dall'interno del seminterrato, si raggiunge il piano propriamente residenziale. La copertura è costituita da un tetto a padiglione con falde articolate che seguono il profilo dell'edificio e protette da tegole. Il perimetro verso il giardino è circondato da un percorso mattonato, mentre la parte accessibile con le auto è costituita da un ampio piazzale pavimentato con scaglie di porfido. Il lotto di proprietà, su cui insistono il fabbricato principale e gli annessi, è costituito da un percorso di accesso carrabile e da un piazzale per la sosta, pavimentati con il porfido, mentre la rimanente parte è adibita a giardino dove dimorano alcune piante ornamentali oltre ad alcuni alberi da frutto di basso e medio fusto. La zona su cui insiste l'immobile ricade in "zona E-Agricola-Sottozona E1" del Comune di Sezze.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		