
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Angelo Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	9
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	16

Precisazioni	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	20
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	23
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	26

Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	26
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E.....	41
Lotto Unico	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	43
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	43
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	44

INCARICO

In data 12/07/2025, il sottoscritto Arch. D'Angelo Raul, con studio in Strada Statale 148 Pontina km 78,200 - 04100 - Latina (LT), email archrauldangelo@libero.it, PEC raul.dangelo@archiworldpec.it, Tel. 335 17 38 308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

I beni oggetto di pignoramento di proprietà della Debitrice sono costituiti da un fabbricato avente due unità sovrapposte al piano 1/S e Terra rialzato e da un ulteriore piccolo fabbricato adibito a locale magazzino. Il fabbricato principale ha la copertura a tetto a due falde sfalsate, (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Sezze in via Bassiano n. 142 ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub 2 e sub 3 mentre il piccolo fabbricato situato al piano terra e staccato dal fabbricato principale, con la copertura a tetto a due falde, è diviso in due piccoli locali adibiti a magazzino ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub. 4.

Tali immobili sono inseriti all'interno di un'ampia zona adibita a giardino (vedi foto nn. 7/18).

Gli immobili ricadono in zona periferica del Comune di Sezze, in località Croce Moschitto, nell'area classificata nel P.R.G. come zona "E - Agricola". Sono stati edificati, presumibilmente, entro l'anno 1974. Sono raggiungibili da Latina tramite la SS 156, percorrendo quindi corso della Repubblica in località Sezze Scalo ed in seguito salendo verso Sezze tramite via Nuova; alle propaggini del centro abitato di Sezze prima di entrare nel centro città ci si immette, nella seconda uscita di una rotonda, su via Bassiano che si percorre fino al n. 142 situato in località "Croce Moschitto" (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo periferica, con edificazioni isolate non ha servizi nelle aree limitrofe, ma non occorrono grandi percorrenze per avere servizi a disposizione.

L'immobile in questione - Bene n. 1, meglio descritto nell'Allegato "L1- Rilievo sub 2" è situato al piano terra rialzato con una superficie utile complessiva di mq 231,20 e con un terrazzo, dove è ubicato l'ingresso, avente una superficie utile di mq. 32.00. La superficie abitabile è composta da ingresso, soggiorno su due livelli, cucina, tinello, ampio disimpegno e piccolo ripostiglio, n. 5 camere da letto e n. 2 bagni ed ha un'altezza di ml.2,86 (vedi foto n. 23/25 e 30/60).

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.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 2 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1.

L'immobile in questione – Bene n. 2, meglio descritto nell' Allegato "L2- Rilievo sub 3" è situato al piano terra/seminterrato con una superficie utile complessiva di mq 162,90 e lorda di mq. 196,10. Esso è composto da ingresso, ampio disimpegno, piccolo ripostiglio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. con un'altezza di ml. 2,35 ed una zona soggiorno-rustico avente altezza di ml. 2,22. Esso insiste su grande parte della proiezione del fabbricato ed ha affacci nei quattro lati sull'ampia corte giardinata. L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano seminterrato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto nn. 61/82).

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 3 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1.

L'immobile in questione – Magazzino Bene n. 3, meglio descritto nell' Allegato "L3- Rilievo sub 4" è situato al piano terra, alle spalle del fabbricato principale con una superficie utile complessiva di mq 19,00 e lorda di mq. 25,00. Il piccolo fabbricato con copertura a tetto a due falde, è composto da due locali rispettivamente di mq. 9,40 e mq. 9,60 (vedi foto nn. 26/29 e 83/86) a servizio dei Beni nn. 1 e 2. L'altezza media è pari a ml. 2,35.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Sezze non risulta alcuna pratica relativa al Bene n. 3, né riferita alla L.E. n. 288/1968, né alla Sanatoria presentata nel 1986 ai sensi della L. 47/85.

L'epoca di ultimazione lavori del magazzino in questione è sicuramente antecedente al periodo di rilevazione della foto aerea della Regione Lazio (sorvolo 08/04/2002 - allegato F4).

Tuttavia, non è possibile procedere alla Sanatoria edilizia tardiva ai sensi del combinato disposto art. 40 L.47/85 - art. 46 D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm. in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultimo termine concesso del 31 marzo 2003 contemplato nel Terzo Condono edilizio L. 326/2003.

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** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

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.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

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.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

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)

L'immobile in oggetto, appartiene a:

- **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

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)

L'immobile in oggetto, appartiene a:

**** Omissis ****.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

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)

L'immobile in oggetto, appartiene a:

**** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

I confini dei beni oggetto di pignoramento, facendo riferimento all'estratto di mappa in atti (allegato C2g), sono descritti con gli intestati estratti dalle visure catastali (Allegati C2a-b-c-d-e-f):

- Nord: Immobile al foglio n. 8, particella n. 654, intestato a:

**** Omissis ****, proprietà 1/2;

**** Omissis ****, proprietà 1/2;

- Ovest: via Bassiano;

- Sud: Immobile al foglio n. 14, particella n. 691, intestato a:

**** Omissis ****,

- Sud-Est: - Immobile al foglio n. 14, particella n. 684, intestato a **** Omissis ****;
- Immobile al foglio n. 14, particella n. 687, Ente Urbano;

- Est: Immobili al foglio n. 14, particelle n. 5 e 685, intestati a :
**** Omissis ****, proprietà 2/9;
**** Omissis ****, proprietà 2/9;
**** Omissis ****, proprietà 2/9;
**** Omissis ****, proprietà 3/9.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

In riferimento ai Confini dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

In riferimento ai Confini dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	231,20 mq	262,20 mq	1	262,20 mq	2,86 m	T/R
Terrazza	32,00 mq	36,68 mq	0,25	9,17 mq	0,00 m	T/R
Giardino	1438,00 mq	1446,00 mq	0,02	28,92 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				300,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,29 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che la Superficie del Giardino si riferisce al 50% della estensione totale della Corte di pertinenza. A tale riguardo si fa presente che si è considerata una bassa percentuale di incidenza (2%) per il giardino a causa della sua notevole estensione e di difficile praticabilità nella parte fronte strada.

In riferimento alla divisibilità degli immobili pignorati, anche se l'ipotesi di divisione (vedi All. L5) è materialmente possibile, si deve considerare che per la sua attuazione devono essere superate alcune difficoltà procedurali:

- Frazionamento del lotto da presentare in Catasto;

- Richiesta di S.C.I.A. con propedeutica pratica di Autorizzazione paesaggistica per realizzare le opere di divisione (recinzioni, cancelli, opere murarie e adeguamento impianti).

Tutte le procedure sopra elencate possono essere effettuate solo e soltanto dopo l'ottenimento del Permesso a costruire in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si è ritenuto possibile predisporre più Lotti di vendita.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	162,90 mq	196,10 mq	1	196,10 mq	2,29 m	T/SI
Giardino	1438,00 mq	1446,00 mq	0,02	28,92 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				225,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,02 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che la Superficie del Giardino si riferisce al 50% della estensione totale della Corte di pertinenza.

A tale riguardo si fa presente che si è considerata una bassa percentuale di incidenza (2%) per il giardino a causa della sua notevole estensione e di difficile praticabilità nella parte fronte strada.

L'altezza segnalata si riferisce all'altezza media degli ambienti. Infatti la zona notte ha un'altezza utile pari a ml. 2,35 mentre la zona rustico-soggiorno ha un'altezza di ml. 2,22.

In riferimento alla divisibilità degli immobili pignorati, anche se l'ipotesi di divisione (vedi All. L5) è materialmente possibile, si deve considerare che per la sua attuazione devono essere superate alcune difficoltà procedurali:

- Frazionamento del lotto da presentare in Catasto;

- Richiesta di S.C.I.A. con propedeutica pratica di Autorizzazione paesaggistica per realizzare le opere di divisione (recinzioni, cancelli, opere murarie e adeguamento impianti).

Tutte le procedure sopra elencate possono essere effettuate solo e soltanto dopo l'ottenimento del Permesso a costruire in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si è ritenuto possibile predisporre più Lotti di vendita.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25,00 mq	

In riferimento alla divisibilità degli immobili pignorati, anche se l'ipotesi di divisione (vedi All. L5) è materialmente possibile, si deve considerare che per la sua attuazione devono essere superate alcune difficoltà procedurali:

- Frazionamento del lotto da presentare in Catasto;
- Richiesta di S.C.I.A. con propedeutica pratica di Autorizzazione paesaggistica per realizzare le opere di divisione (recinzioni, cancelli, opere murarie e adeguamento impianti).

Tutte le procedure sopra elencate possono essere effettuate solo e soltanto dopo l'ottenimento del Permesso a costruire in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si è ritenuto possibile predisporre più Lotti di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1987 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 2,70 Piano T Graffato No
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 2,70 Piano T Graffato No
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 1.306,64 Piano T Graffato No
Dal 13/08/2002 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 1.136,21 Piano T Graffato No
Dal 04/02/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11

		Rendita € 1.136,21 Piano T Graffato No
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 278 m ² Totale: escluse aree scoperte: 269 mq Rendita € 1.136,21 Piano T Graffato No

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinti al NCEU del Comune di Sezze (LT) al foglio n.14, particelle 8 sub 2 (Allegato C1f), i Dati derivano da:

- Dal 07/01/1987 al 01/01/1989: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/01/1987 in atti dal 29/05/1991 (n. 45S/1987); Indirizzo VIA NINFINA n. 146 Piano T; Partita 4735 - Mod. 58.
- Dal 01/01/1989 al 01/01/1992: Impianto meccanografico del 01/01/1989; Indirizzo VIA NINFINA n. 146 Piano T; Partita 4735 - Mod. 58.
- Dal 01/01/1992 al 13/08/2002: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dal 13/08/2002 al 04/02/2003: VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.
- Dal 04/02/2003 al 09/11/2015: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2003 Pratica n.39060 in atti dal 04/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16496.1/2003); Indirizzo STRADA PROVINCIALE NINFINA n. 146 Piano T.
- Dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1987 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 1,35 Piano T/SI Graffato No
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 1,35 Piano T/SI Graffato No
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 653,32 Piano T/SI Graffato No
Dal 13/08/2002 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 568,10

		Piano T/SI Graffato No
Dal 04/02/2003 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano T/SI Graffato No
Dal 25/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale: 278 m ² Totale: escluse aree scoperte: 269 mq Rendita € 568,10 Piano T/SI Graffato No
Dal 09/11/2015 al 19/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale: 200 m ² Totale: escluse aree scoperte: 200 mq Rendita € 568,10 Piano T/SI Graffato No
Dal 19/05/2016 al 19/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 3 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale: 200 m ² Totale: escluse aree scoperte: 200 mq Rendita € 568,10 Piano T/SI Graffato No

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinti al NCEU del Comune di Sezze (LT) al foglio n.14, particelle 8 sub 3 (Allegato C1g), i Dati derivano da:

- Dal 07/01/1987 al 01/01/1989: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/01/1987 in atti dal 29/05/1991 (n. 45S/1987); Indirizzo VIA NINFINA n. 146 Piano 1S; Partita 4735 - Mod. 58.
- Dal 01/01/1989 al 01/01/1992: Impianto meccanografico del 01/01/1989; Indirizzo VIA NINFINA n. 146 Piano 1S; Partita 4735 - Mod. 58.
- Dal 01/01/1992 al 13/08/2002: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dal 13/08/2002 al 04/02/2003: VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.
- Dal 04/02/2003 al 25/03/2015: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2003 Pratica n. 39061 in atti dal 04/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16497.1/2003); Indirizzo STRADA PROVINCIALE NINFINA n. 146 Piano 1S.
- Dal 25/03/2015 al 09/11/2015: VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. LT0054280 in atti dal 25/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.22625.1/2015);Indirizzo STRADA PROVINCIALE NINFINA n. 146 Piano 1S.
- Dal 19/05/2016: VARIAZIONE del 19/05/2016 Pratica n. LT0072637 in atti dal 19/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21159.1/2016) Indirizzo STRADA PROVINCIALE NINFINA n. 146 Piano 1S.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1987 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. mq. 18,00 Rendita € 0,12 Piano T Graffato No
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 4 Categoria F, Cons. 5, Piano T Graffato No
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. mq. 18,00 Rendita € 52,06 Piano T Graffato No
Dal 13/08/2002 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. mq. 18,00 Rendita € 34,40 Piano T Graffato No
Dal 04/02/2003 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 8, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. mq. 18,00 Rendita € 34,40 Piano T Graffato No

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinti al NCEU del Comune di Sezze (LT) al foglio n.14, particelle 8 sub 4 (Allegato C1h), i Dati derivano da:

- Dal 07/01/1987 al 01/01/1989: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/01/1987 in atti dal 29/05/1991 (n. 45S/1987); Indirizzo VIA NINFINA n. 146 Piano T; Partita 4735 - Mod. 58.
- Dal 01/01/1989 al 01/01/1992: Impianto meccanografico del 01/01/1989; Indirizzo VIA NINFINA n. 146 Piano T; Partita 4735 - Mod. 58.
- Dal 01/01/1992 al 13/08/2002: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dal 13/08/2002 al 04/02/2003: VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.
- Dal 04/02/2003: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2003 Pratica n.39062 in atti dal 04/02/2003
VARIAZIONE
DI
T.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	8	2		A7	7	11	Totale: 278 m ² Totale: escluse aree scoperte: 269 mq	1136,21 €	T	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico, lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata in atti il 07/01/1987 ad eccezione delle altezze riportate:

- Al piano terra (rialzato) sono riportate tre diverse altezze di ml. 3 – 3,5 – 4, mentre nella misurazione è stata verificata una sola altezza di ml 2,87;
- Le aperture finestrate in alcuni casi risultano non coincidenti con quanto riportato in planimetria.
- L'indirizzo riportato in visura " Strada Provinciale Ninfina n. 146" non risulta corretto perchè nell'ambito della zona abitata l'indirizzo viene definito in "via Bassiano n. 142" .
- L'indicazione di piano risulta "piano terra " mentre in effetti è un "piano terra rialzato" .
- Le superfici indicate in Visura non coincidono con quelle rilevate in sito, relativamente alla superficie esterna del terrazzo.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	8	3		A7	7	5,5	Totale: 200 m ² Totale: escluse aree scoperte: 200 mq	568,1 €	T/SI	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico, lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata in atti il 07/01/1987 ad eccezione delle altezze riportate:

- Al piano terra/seminterrato sono riportate due diverse altezze di ml. 2,70 – 2,40, mentre nella misurazione sono state verificate l'altezza di ml 2,35 nella zona notte e di ml 2,22 nel rustico-soggiorno;

- Le aperture finestrate in alcuni casi risultano non coincidenti con quanto riportato in planimetria.
- L'indirizzo riportato in visura " Strada Provinciale Ninfina n. 146" non risulta corretto perchè nell'ambito della zona abitata l'indirizzo viene definito in "via Bassiano n. 142" .
- L'indicazione di piano risulta "piano 1/S " mentre in effetti una parte è un "piano terra" .
- Le superfici indicate in Visura non coincidono con quelle rilevate in sito.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	8	4		C2	8	mq. 18,00		34,4 €	T	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è stato possibile determinare alcuna corrispondenza catastale in quanto non risulta depositati in atti alcuna planimetria (vedi Allegato C11). Sarà quindi necessario procedere al DOCFA dell'immobile.

- L'indirizzo riportato in visura " Strada Provinciale Ninfina n. 146" non risulta corretto perchè nell'ambito della zona abitata l'indirizzo viene definito in "via Bassiano n. 142" .

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico della Procedura che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui all'allegato "D4". Nell'Elenco compare una Trascrizione riferita ad un Verbale di Pignoramento del 04.04.2000 in riferimento al quale il sottoscritto, sentito il procuratore del Creditore Procedente, segnala come formalità da cancellare perché estinta.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

In riferimento alle Precisazioni per i beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

In riferimento alle Precisazioni per i beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

L'immobile pignorato, edificato probabilmente entro la prima metà degli anni '70, nel suo complesso risulta in uno stato di conservazione buono (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

L'immobile pignorato, edificato probabilmente entro la prima metà degli anni '70, nel suo complesso risulta in uno stato di conservazione buono (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

L'immobile pignorato, edificato probabilmente entro l'anno 2002, in quanto il fabbricato risulta visibile dalla foto aerea della Regione Lazio Allegato F4.

Nel suo complesso risulta in uno stato di conservazione mediocre, non del tutto rifinito all'esterno e all'interno (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica - foto nn. 26/29 e 83/86).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Non sono presenti livelli od usi civici.

Si evidenzia la presenza di una servitù di passaggio, come riportata nell'atto di divisione del 19/09/1967- Notaio Mario Orsini- Rep. n. 255:

“Per l’accesso agli immobili siti alla località Sagliuta le singole porzioni useranno il vialetto già esistente e che fa parte della porzione di **** Omissis ****. A partire dalla corte del fabbricato verrà creata una strada poderale carrabile che seguirà il seguente itinerario. Costeggerà la porzione attribuita a **** Omissis **** per circa metri otto e quindi proseguendo a cavallo della linea di confine fra la proprietà attribuita a **** Omissis **** e la proprietà indivisa e quindi fra la proprietà attribuita a **** Omissis **** e quella indivisa. Proseguirà a cavallo della linea di confine fra **** Omissis **** e raggiungerà la porzione attribuita a **** Omissis ****. Su quest’ultima la servitù di passaggio resterà a vantaggio del solo condividente **** Omissis **** ma soltanto in occasione del taglio e della pulitura del bosco. Tutta la strada oggetto della servitù risulta tratteggiata nel tipo di frazionamento.”

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

In riferimento alle Servitù dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

In riferimento alle Servitù dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Si evidenzia che la seguente descrizione riguarda l'intero fabbricato e si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente durante i sopralluoghi effettuati congiuntamente al Custode Immobiliare e nei sopralluoghi successivi (vedi - Documentazione Fotografica "Allegato F1" e Verbali di Sopralluogo "Allegato B) e sulla graficizzazione delle planimetrie del fabbricato e del giardino di pertinenza (all.to "L"). L'immobile identificato catastalmente al foglio n. 14, particella n. 8 sub 2, è un alloggio ubicato al piano terra rialzato, rispetto al piano giardinato e facente parte di una costruzione a villino bifamiliare che si sviluppa su due piani sfalsati terra/rialzato e terra/ seminterrato. La copertura a due falde sfalsate, ha il sottotetto non praticabile, ed è rifinita con tegole tipo portoghesi colorazione testa di moro.

L'opera è stata realizzata con struttura in c.a. con fondazioni, presumibilmente, a plinti collegati. Al piano terra rialzato si accede tramite due scale attraverso un ampio piano terrazzato (vedi foto nn. 16/18 - 23/25).

Il piano terra/ seminterrato si raggiunge tramite due accessi situati, uno sul lato anteriore e l'altro sul lato posteriore (vedi foto nn. 20 - 61/63). La costruzione è stata realizzata, probabilmente, entro la prima metà degli anni '70.

1971, n. 1086 ed il Decreto Ministeriale 30 Maggio 1972.71

Il fabbricato a pianta rettangolare ha aperture finestrate su tutte le facciate ed un ampio terrazzo sulla facciata anteriore. La rifinitura del fabbricato è con pareti intonacate e tinteggiate. Al piano terra, su I quattro lati vi è un ampio spazio giardinato a servizio degli alloggi (vedi foto da n.7/18).

In particolare: L'alloggio individuato come "Bene n. 1" ha una superficie utile complessiva di mq. 231,20 ed un terrazzo che ha una superficie utile di mq. 32,00 ed è così composto:

-ingresso	mq. 12,60	(vedi foto n. 30-31-32);
-soggiorno	mq. 73,70	(vedi foto da n.33 a n.38);
-tinello	mq. 11,10	(vedi foto n. 40);
-cucina	mq. 9,80	(vedi foto n. 41-42);
-ripostiglio	mq. 1,30	(vedi foto n. 44);
-corridoio	mq. 20,40	(vedi foto n. 43-44-47);
-letto	mq. 20,40	(vedi foto n. 45-46);
-letto	mq. 16,50	(vedi foto n. 48-49-50);
-letto	mq. 13,80	(vedi foto n. 55-56);
-letto	mq. 14,00	(vedi foto n. 57-58);
-disimpegno	mq. 5,00	(vedi foto n. 59-60);
-bagno	mq. 6,50	(vedi foto n. 51-52);
-bagno	mq. 4,60	(vedi foto n. 53-54).

L'altezza interna utile è di ml. 2,86. Le pareti esterne, hanno uno spessore di cm. 34, non è possibile stabilire, con precisione, la corretta tipologia del paramento esterno che all'epoca della costruzione sarebbe potuto essere del tipo "a cassetta". Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati intonacati e tinteggiati o maiolicati per bagno e cucina. I pavimenti sono in gres porcellanato, in cotto ed i rivestimenti in ceramica. Le scale interne hanno le pedate e le alzate in legno (vedi foto n. 32-37-39-43).

Gli infissi esterni sono in legno in stile all'inglese e con vetro semplice da mm. 3 e con persiane in legno e si presentano in buono stato (vedi foto n. 17-19-21-38). Il portoncino di ingresso con doppio battente è in legno

(vedi foto n. 23-30), mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

E' stato installato l'impianto citofonico, l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario alimentato da acquedotto cittadino e l'impianto termico, con gli elementi dei termosifoni in alluminio e la caldaia autonoma a gas metano, vi sono anche due camini a legna (vedi foto n. 36-38-45). Nessuna "certificazione di conformità" degli impianti è stata fornita al CTU.

E' presente l'impianto di distribuzione del gas metano mentre per quanto riguarda l'impianto fognario, non essendo presente in zona un collettore comunale, lo scarico avviene tramite fossa settica a svuotamento periodico.

Si è elaborata l'APE – Attestazione Prestazione Energetica (All.to "M1").

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

In riferimento alla descrizione generale dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 2 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1.

L'alloggio individuato come "Bene n. 2" ha una superficie utile complessiva di mq. 162,90 ed è così composto:

- ingresso mq. 18,80 (vedi foto n. 61-62);
- soggiorno-rustico mq. 52,00 (vedi foto n. 63-64-65);
- corridoio mq. 23,70 (vedi foto n. 70-72);
- ripostiglio mq. 1,40 (vedi foto n. 71);
- cucina-dispenza mq. 16,00 (vedi foto n. 66-67-68-69);
- letto mq. 12,00 (vedi foto n. 73-74);
- letto mq. 15,30 (vedi foto n. 75-76);
- letto mq. 15,30 (vedi foto n. 79-80);
- bagno mq. 4,40 (vedi foto n. 77-78);
- bagno mq. 4,50 (vedi foto n. 81-82).

L'altezza interna utile è differenziata da ml. 2,35 a ml. 2,22. Le pareti esterne, hanno uno spessore di cm. 35 per la parte fuori terra e cm. 50 per la parte seminterrata, non è possibile stabilire, con precisione, la corretta tipologia del paramento esterno che all'epoca della costruzione sarebbe potuto essere del tipo "a cassetta", ma la parte con maggiore spessore è quasi certamente muratura piena. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati intonacati e tinteggiati o maiolicati per bagno e cucina. I pavimenti sono in gres porcellanato, in cotto ed i rivestimenti in ceramica (vedi foto n. 63-64-65-70-73-76).

Gli infissi esterni sono in legno in stile all'inglese e con vetro semplice da mm. 3 e con persiane in legno, mentre le finestrature a nastro del rustico hanno moduli quadrati e sono protette all'esterno da inferriate metalliche (vedi foto n. 19-21-63-64-73-79). I portoncino di ingresso sono due ad unico battente in legno, quello della parte anteriore è integrato a bandiera con una finestra a tre ante in legno, senza sistema oscurante e protetta da inferriata metallica; la porta nella parte posteriore ad unico battente è integrata all'interno con una portafinestra ad anta doppia (vedi foto n. 18-20-61-62-63). Gli infissi interni sono in legno tamburato.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario alimentato da acquedotto cittadino e l'impianto termico, con gli elementi dei termosifoni in alluminio e la caldaia autonoma a gas metano, vi è anche un camino a legna (vedi foto n. 64). E' presente, inoltre, l'impianto di distribuzione del gas metano mentre per quanto riguarda l'impianto fognario, non essendo presente in zona un collettore comunale, lo scarico avviene tramite fossa settica a svuotamento periodico. Nessuna "certificazione di conformità" degli impianti è stata fornita al CTU.

Si è elaborata l'APE – Attestazione Prestazione Energetica (All.to "M2").

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Il Magazzino individuato come "Bene n. 3" ha una superficie utile complessiva di mq. 19,00 ed è così composto da due locali rispettivamente di mq. 9,60 e mq. 9,40.

L'altezza interna utile media è pari a ml. 2,35. Le pareti esterne, con muratura portante in blocchetti di cls, hanno uno spessore di cm.30, poggianti presumibilmente su cordolo di fondazione in c.a. La copertura è realizzata con una soletta di c.a. dello spessore di circa 15 cm. a doppia falda con rifinitura a tegole portoghesi.

Sono presenti le porte di ingresso metalliche ma le altre piccole aperture presenti sulle pareti non hanno alcun infisso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1967	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Orsini di Sezze	19/09/1967	255	48
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	18/10/1967		8364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sezze	07/10/1967	497	61

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.

L'atto in questione si riferisce alla Divisione del 19.09.1967 avvenuta sulle proprietà dei defunti genitori **** Omissis **** deceduto a Sezze il 16.06.1948 e **** Omissis **** deceduta in Sezze il 24.03.1956.

In tale atto di divisione viene assegnato a **** Omissis **** il terreno a Sezze ricadente in Contrada Sagliuta di are 32,62, distinto in Catasto Terreni al Foglio 14, nn. 8a-9c, sul quale in seguito verrà edificato il fabbricato oggetto di pignoramento.

Tale atto di provenienza del terreno su cui sono stati edificati gli immobili (Allegato D1) non era presente nella documentazione ipocatastale. E' stato necessario quindi reperirlo previa richiesta all'Archivio Notarile di Latina. Sono stati poi reperite le ulteriori iscrizioni e trascrizioni in quanto necessarie alla redazione della presente relazione richiamate nell'Allegato D (Atti - Iscrizioni - Trascrizioni) scaricandole dal portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1967	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mario Orsini di Sezze	19/09/1967	255	48
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	18/10/1967		8364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sezze	07/10/1967	497	61

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.

In riferimento alla Provenienza Ventennale dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1967	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Orsini di Sezze	19/09/1967	255	48
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	18/10/1967		8364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sezze	07/10/1967	497	61

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.

In riferimento alla Provenienza Ventennale dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già descritto per il Bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 22/02/2024
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 483
Quota: 1/1
Importo: € 345.236,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Latina il 20/06/2024
Reg. gen. 16098 - Reg. part. 1852
Quota: 1/1
Importo: € 1.220.964,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 04/04/2000
Reg. gen. 6864 - Reg. part. 4499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 04/12/2024
Reg. gen. 30573 - Reg. part. 23640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 22/02/2024
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 483
Quota: 1/1
Importo: € 345.236,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Latina il 20/06/2024
Reg. gen. 16098 - Reg. part. 1852
Quota: 1/1
Importo: € 1.220.964,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 04/04/2000
Reg. gen. 6864 - Reg. part. 4499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 04/12/2024
Reg. gen. 30573 - Reg. part. 23640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 22/02/2024

Reg. gen. 4575 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 345.236,31

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Latina il 20/06/2024

Reg. gen. 16098 - Reg. part. 1852

Quota: 1/1

Importo: € 1.220.964,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 04/12/2024

Reg. gen. 30573 - Reg. part. 23640

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Il Comune di Sezze si è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1425 del 27/04/1976. L'area dove ricade il fabbricato (foglio 14 - particella 8) è classificata "Zona E – Agricoltura - Sottozona E1" normata all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. (vedi All. H1).

VINCOLO PAESAGGISTICO L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (evidenziata con la freccia rossa nell'All. H2) è parzialmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico, in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 viene individuata come "Protezione delle aree boscate" normata all'art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.R..

Il fatto che il fabbricato non sia vincolato, ma una porzione del lotto di terreno sì, comporta limitazioni specifiche, in particolare per interventi che riguardano le pertinenze o l'area esterna.

Pertanto, per poter intervenire sul fabbricato e/o sulla sua area di pertinenza, sarà necessario verificare quanto descritto negli Allegati "A" e "B" del D.P.R. 31/2017 che stabilisce quali opere sono soggette o meno ad Autorizzazione Paesaggistica.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

In riferimento alla Normativa Urbanistica si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

In riferimento alla Normativa Urbanistica si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

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.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Sezze risulta che:

In data 26/08/1968 l'esecutata sig.ra **** Omissis **** ha ottenuto la Licenza Edilizia n. 288/68 per la costruzione di una villetta in via Bassiano su un lotto di proprietà distinto al Catasto al foglio n. 14, particella n. 8 (vedi Allegato G1).

Nella comunicazione del 30/08/1970 la sig.ra **** Omissis **** ha chiesto una proroga, al Comune di Sezze, per i lavori relativi alla Licenza Edilizia n. 288/68 (vedi Allegato G1f).

L'Ufficio Tecnico del Comune, in data 01/12/1971, ha inviato una comunicazione dove si relazionava su un sopralluogo effettuato da un tecnico comunale per verificare la consistenza dei lavori del fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 288/68 ed indicava la realizzazione del solo scavo di fondazione (vedi Allegato G1e).

In data 26/09/1986 prot. 12913 veniva depositata, dalla debitrice, una richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 (vedi Allegato G2).

Agli atti risulta, esclusivamente, la domanda con i mod. "B" - "R" e la fotocopia del pagamento della prima rata di lire 166.700 per l'oblazione e lire 120.000 per interessi.

Vi sono, inoltre, due comunicazioni datate 02/12/1987 e 15/02/1998 con richiesta, da parte del Comune di Sezze, della documentazione integrativa (vedi Allegato G2c - G2d).

Da una prima analisi della modulistica inviata risulta erronea la presentazione del mod. "B" essendo, invece, necessaria, per la tipologia dell'abuso, l'utilizzazione del mod. "A" con importi ben più onerosi per calcolare l'oblazione. Nel modello viene indicata come data di completamento dei lavori l'anno 1974 e prendendo in considerazione le foto aeree, fornite dalla Regione Lazio (vedi Allegato F2-F3-F4), interessanti quel periodo temporale (vedi Allegato F2), si può considerare valida tale indicazione.

Nella documentazione esaminata non risulta la concessione della proroga per la licenza Edilizia 288/98, ma non risulta, altresì, nessun diniego alla concessione della stessa.

Alla luce delle risultanze sopra espresse si ritiene che i lavori del manufatto completamente diverso dal progetto presentato (vedi Allegato G1B) ed avente la Licenza Edilizia n. 266/68 devono considerarsi come "opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici all'epoca della costruzione dell'immobile" e pertanto rientranti nella Tipologia "1" del Mod "A" Legge n. 47/85.

Dovendo indicare le spese necessarie per ottenere la Sanatoria Edilizia dell'immobile e considerando che tali spese riguardano: quelle inerenti all'oblazione comprendenti; somme relative a maggiorazioni ed interessi legali; quelle inerenti il costo di costruzione; le spese tecniche per completare le pratiche, si ipotizza, quindi, un totale di € 39.000,00.

SI EVIDENZIA CHE:

Alla somma di € 39.000,00 va aggiunta la somma di € 3.000,00 relativa alle opere di demolizione del Magazzino Bene n. 3, da considerarsi abusivo e non sanabile, ed alla pratica C.I.L.A. da presentare in Comune, così come

relazionato nel Capitolo Regolarità edilizia riferita al Bene n. 3.

In riferimento all'AGIBILITA', dovrebbe essere presentata la "Segnalazione Certificata di AGIBILITÀ" (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. alla quale dovranno essere allegate ovviamente tutte le Certificazioni degli Impianti.

Per gli impianti sarà necessario produrre la "Dichiarazione di rispondenza (DiRi) che è un documento che sostituisce il certificato di conformità nel caso quest'ultimo fosse inesistente o irreperibile. Naturalmente l'impianto, per poter disporre di questa dichiarazione, dovrà essere adeguato alle prescrizioni di legge. La DIRI può essere rilasciata solo per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008, data di entrata in vigore del DM 37/08.

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.

Dal momento che non è stata fornita alcuna APE né alcuna documentazione relativa alla caldaia, il sottoscritto ha proceduto alla redazione della Certificazione energetica. L'immobile in questione risulta in classe energetica "D" (vedi Allegato M1).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

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.

In riferimento alla Regolarità Edilizia si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

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.

Dal momento che non è stata fornita alcuna APE né alcuna documentazione relativa alla caldaia, il sottoscritto ha proceduto alla redazione della Certificazione energetica. L'immobile in questione risulta in classe energetica "E" (vedi Allegato M2).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

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.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Sezze non risulta alcuna pratica relativa al Bene n. 3, né riferita alla L.E. n. 288/1968, né alla Sanatoria presentata nel 1986 ai sensi della L. 47/85.

L'epoca di ultimazione lavori del magazzino in questione è sicuramente antecedente al periodo di rilevazione della foto aerea della Regione Lazio (sorvolo 08/04/2002 - allegato F4).

Tuttavia, non è possibile procedere alla Sanatoria edilizia tardiva ai sensi del combinato disposto art. 40 L.47/85 - art. 46 D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm. in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultimo termine concesso del 31 marzo 2003 contemplato nel Terzo Condono edilizio L. 326/2003.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile in questione è da considerarsi abusivo e come tale suscettibile di ordinanza di demolizione. Nel presente capitolo si considerano quindi, le spese necessarie alle opere di demolizione e trasporto a discarica del materiale di risulta. Tali opere non necessitano comunque di CILA con propedeutica autorizzazione paesaggistica in quanto rientrano nella fattispecie di cui all'All. A - punto A30 del D.P.R. 31/2017. Sarà sufficiente quindi presentare al Comune una C.I.L.A. per la demolizione del fabbricato abusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Tutti gli appezzamenti di terreno limitrofi al lotto della sig.ra **** Omissis ****, che sono stati oggetto di divisione del 19/09/1967 Notaio Mario Orsini, rep. 255, hanno interessato i fratelli e sorelle della famiglia **** Omissis ****.

Non risultano in essere regolamenti condominiali per la manutenzione della viabilità interna oggetto della servitù, quindi si presume che tutti gli oneri derivanti dalle suddette manutenzioni siano stati, bonariamente, soddisfatti dai singoli interessati.

E', altresì, evidente che, al momento della vendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare dovrà essere predisposto un regolamento condominiale e una divisione millesimale riguardanti le spese manutentive.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In riferimento ai Vincoli e Oneri Condominiali si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R

I beni oggetto di pignoramento di proprietà della Debitrice sono costituiti da un fabbricato avente due unità sovrapposte al piano 1/S e Terra rialzata e da un ulteriore piccolo fabbricato adibito a locale magazzino. Il fabbricato principale ha la copertura a tetto a due falde sfalsate, (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Sezze in via Bassiano n. 142 ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub 2 e sub 3 mentre il piccolo fabbricato situato al piano terra e staccato dal fabbricato principale, con la copertura a tetto a due falde, è diviso in due piccoli locali adibiti a magazzino ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub. 4. Tali immobili sono inseriti all'interno di un'ampia zona adibita a giardino (vedi foto nn. 7/18). Gli immobili ricadono in zona periferica del Comune di Sezze, in località Croce Moschitto, nell'area classificata nel P.R.G. come zona "E - Agricola". Sono stati edificati, presumibilmente, entro l'anno 1974. Sono raggiungibili da Latina tramite la SS 156, percorrendo quindi corso della Repubblica in località Sezze Scalo ed in seguito salendo verso Sezze tramite via Nuova; alle propaggini del centro abitato di Sezze prima di entrare nel centro città ci si immette, nella seconda uscita di una rotonda, su via Bassiano che si percorre fino al n. 142 situato in località "Croce Moschitto" (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo periferica, con edificazioni isolate non ha servizi nelle aree limitrofe, ma non occorrono grandi percorrenze per avere servizi a disposizione. L'immobile in questione - Bene n. 1, meglio descritto nell' Allegato "L1- Rilievo sub 2" è situato al piano terra rialzato con una superficie utile complessiva di mq 231,20 e con un terrazzo, dove è ubicato l'ingresso, avente una superficie utile di mq. 32.00. La superficie abitabile è composta da ingresso, soggiorno su due livelli, cucina, tinello, ampio disimpegno e piccolo ripostiglio, n. 5 camere da letto e n. 2 bagni ed ha un'altezza di ml.2,86 (vedi foto n. 23/25 e 30/60).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 2, Categoria A7, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 212.305,03

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it

verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel comune di appartenenza. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso al sottoscritto, dopo aver rappresentato e descritto l'immobile, di motivare il valore da attribuire al bene, applicando, per una corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a Bene n. 1 mq. 300,29.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in stato normale, le agenzie immobiliari contattate, che trattano immobili simili, hanno dato per l'appartamento un valore a metro quadrato compreso tra 600 €/mq e 1000 €/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Sezze per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i risultati esplicitati (vedi Allegato K) rispetto ai quali per gli appartamenti assimilabili al fabbricato oggetto del presente procedimento il valore stimato è compreso tra 940 €/mq e 1400 €/mq.

Si assume come parametro di riferimento per il fabbricato un valore di € 985,00/mq corrispondente alla media tra il valore medio identificato dall'O.M.I. pari a 1170€/mq ed il valore medio di 800€/mq. indicato dalle Agenzie immobiliari interpellate.

Per quanto riguarda il valore dell'area della corte di pertinenza (assegnata al 50% tra Bene n. 1 e Bene n. 2), è stato considerato il 2% del valore al mq del fabbricato pari quindi a € 19,70 al mq.

Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);

d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%). Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare costituente ai fini della presente relazione un Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi agli immobili pignorati si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato sito in una zona periferica del Comune di Sezze, in una posizione decentrata da un punto di vista infrastrutturale e non vicina a servizi ed attrezzature sociali necessarie. La sua posizione, però, si trova, da un punto di vista ambientale, immersa nel verde e in una zona a basso indice di edificazione.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

Il fabbricato principale di cui fa parte il bene n. 1 in questione, ha n. 2 piani fuori terra e copertura a due falde (vedi All. F1- Documentazione fotografica) con due unità, una posizionata al piano terra rialzato (Bene n. 1) e l'altra al piano terra e seminterrato (Bene n. 2). Esposizioni: le unità hanno affacci su tutti e quattro i lati ed un buon soleggiamento e luminosità anche per la parte seminterrata. Vi è, inoltre un piccolo fabbricato adibito a magazzino (Bene n. 3). Il tutto è inserito in una grande superficie giardinata ad uso esclusivo.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:

Per ciò che riguarda il livello di finitura del fabbricato si può affermare che è quello relativo ad un immobile di tipo signorile in condizioni generali: discrete per ciò che riguarda l'esterno, buone per ciò che riguarda gli interni. Il fabbricato è sicuramente stato oggetto di un'attenta manutenzione (vedi All. F1- Documentazione fotografica). L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale. L'impianto termico è autonomo avente caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in alluminio, sono, inoltre, utilizzati anche camini a legna. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fossa settica non essendo presente il sistema fognante comunale.

Si è elaborata l'APE - Attestazione Prestazione Energetica e la sua classificazione è risultata di classe energetica "D".

considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare:

1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

L'immobile pignorato risulta occupato dalla debitrice;

Relativamente ai punti 2 e 3:

Si fa riferimento al capitolo "Formalità pregiudizievoli".

Relativamente al punto 4:

Si fa riferimento al Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo aver verificato il Fascicolo edilizio agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Sezze, risulta inevasa la pratica di sanatoria edilizia riferita al Condonò Legge 47/85.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

STIMA Bene n. 1:

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 985,00/mq.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 985,00/mq e prendendo in considerazione la superficie convenzionale si ottiene:

$\text{mq. } 300,29 \times € 985,00/\text{mq} = € 295.232,15$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

$€ 295.232,15 - (20\%) = \text{Totale } € 236.185,72$

A questa cifra va sottratto l'importo richiamato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia relativo al costo presunto delle procedure per poter rendere l'immobile Legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico e le spese tecniche per un totale costo presunto pari ad € 39.000,00 + € 3.000,00 = € 42.000,00; di cui si assegna al Bene n. 1 la percentuale del 57,16% pari ad € 24.007,20.

Per cui avremo:

VALORE del BENE N° 1: $€ 236.185,72 - € 24.007,20 = € 212.178,52$.

VALORE UNITARIO BENE N° 1: $€ 212.178,52/300,29 = € 706,58/\text{mq}$. arrotondato ad € 707,00.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI

In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 2 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1. L'immobile in questione – Bene n. 2, meglio descritto nell'Allegato "L2- Rilievo sub 3" è situato al piano terra/seminterrato con una superficie utile complessiva di mq 162,90 e lorda di mq. 196,10. Esso è composto da ingresso, ampio disimpegno, piccolo ripostiglio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. con un'altezza di ml. 2,35 ed una zona soggiorno-rustico avente altezza di ml. 2,22. Esso insiste su grande parte della proiezione del fabbricato ed ha affacci nei quattro lati sull'ampia corte giardinata. L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano seminterrato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto nn. 61/82).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 3, Categoria A7, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 159.314,16

In riferimento ai criteri di Stima si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

Nello specifico si ribadisce che il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a Bene n. 2 mq. 225,02.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in stato normale, le agenzie immobiliari contattate, che trattano immobili simili, hanno dato per l'appartamento un valore a metro quadrato compreso tra 600 €/mq e 1000 €/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Sezze per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i risultati esplicitati (vedi Allegato K) rispetto ai quali per gli appartamenti assimilabili al fabbricato oggetto del presente procedimento il valore stimato è compreso tra 940 €/mq e 1400 €/mq.

Si assume come parametro di riferimento per il fabbricato un valore di € 985,00/mq corrispondente alla media tra il valore medio identificato dall'O.M.I. pari a 1170€/mq ed il valore medio di 800€/mq. indicato dalle Agenzie immobiliari interpellate.

Per quanto riguarda il valore dell'area della corte di pertinenza (assegnata al 50% tra Bene n. 1 e Bene n. 2), è stato considerato il 2% del valore al mq del fabbricato pari quindi a € 19,70 al mq.

Anche in riferimento alla descrizione dei coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

Nello specifico, relativamente al Bene n.2 si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato sito in una zona periferica del Comune di Sezze, in una posizione decentrata da un punto di vista infrastrutturale e non vicina a servizi ed attrezzature sociali necessarie. La sua posizione, però, si trova, da un punto di vista ambientale, immersa nel verde e in una zona a basso indice di edificazione.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

Il fabbricato principale di cui fa parte il bene n. 1 in questione, ha n. 2 piani fuori terra e copertura a due falde(vedi All. F1- Documentazione fotografica) con due unità, una posizionata al piano terra rialzato (Bene n. 1) e l'altra al piano terra e seminterrato (Bene n. 2). Esposizioni: le unità hanno affacci su tutti e quattro i lati ed un buon soleggiamento e luminosità anche per la parte seminterrata. Vi è, inoltre un piccolo fabbricato adibito a magazzino (Bene n. 3). Il tutto è inserito in una grande superficie giardinata ad uso esclusivo.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:

Per ciò che riguarda il livello di finitura del fabbricato si può affermare che è quello relativo ad un immobile di tipo signorile in condizioni generali: discrete per ciò che riguarda l'esterno, buone per ciò che riguarda gli interni. Il fabbricato è sicuramente stato oggetto di un'attenta manutenzione(vedi All. F1- Documentazione fotografica). L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale. L'impianto termico è autonomo avente caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in alluminio, sono, inoltre, utilizzato anche camino a legna. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene attraverso

fossa settica non essendo presente il sistema fognante comunale.

Si è elaborata l'APE – Attestazione Prestazione Energetica e la sua classificazione è risultata di classe energetica "E".

considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5% .

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare:

1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

L'immobile pignorato risulta occupato dalla debitrice;

Relativamente ai punti 2 e 3:

Si fa riferimento al capitolo "Formalità pregiudizievoli".

Relativamente al punto 4:

Si fa riferimento al Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo aver verificato il Fascicolo edilizio agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Sezze , risulta inevasa la pratica di sanatoria edilizia riferita al Condono Legge 47/85.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

STIMA Bene n. 2:

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 985,00/mq.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 985,00/mq e prendendo in considerazione la superficie convenzionale si ottiene:

$\text{mq. } 225,02 \times \text{€ } 985,00/\text{mq} = \text{€ } 221.644,70$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

$\text{€ } 221.644,70 - (20\%) = \text{Totale € } 177.315,76.$

A questa cifra va sottratto l'importo richiamato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia relativo al costo presunto delle procedure per poter rendere l'immobile Legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico e le spese tecniche per un totale costo presunto pari ad € 39.000,00 + € 3.000,00 = € 42.000,00; di cui si assegna al Bene n. 2 la percentuale del 42,84% pari ad € 17.992,80.

Per cui avremo:

VALORE del BENE N° 2: $\text{€ } 177.315,76 - \text{€ } 17.992,80 = \text{€ } 159.322,96.$

VALORE UNITARIO BENE N° 2: $\text{€ } 159.322,96/225,02 = \text{€ } 708,04/\text{mq. arrotondato ad € } 708,00.$

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T
In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 3 in

questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1. L'immobile in questione – Magazzino Bene n. 3, meglio descritto nell' Allegato "L3- Rilievo sub 4" è situato al piano terra, alle spalle del fabbricato principale con una superficie utile complessiva di mq 19,00 e lorda di mq. 25,00. Il piccolo fabbricato con copertura a tetto a due falde, è composto da due locali rispettivamente di mq. 9,40 e mq. 9,60 (vedi foto nn. 26/29 e 83/86) a servizio dei Beni nn. 1 e 2. L'altezza media è pari a ml. 2,35. Dalla documentazione reperita presso il Comune di Sezze non risulta alcuna pratica relativa al Bene n. 3, né riferita alla L.E. n. 288/1968, né alla Sanatoria presentata nel 1986 ai sensi della L. 47/85. L'epoca di ultimazione lavori del magazzino in questione è sicuramente antecedente al periodo di rilevazione della foto aerea della Regione Lazio (sorvolo 08/04/2002 - allegato F4). Tuttavia, non è possibile procedere alla Sanatoria edilizia tardiva ai sensi del combinato disposto art. 40 L.47/85 - art. 46 D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm. in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultimo termine concesso del 31 marzo 2003 contemplato nel Terzo Condono edilizio L. 326/2003.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 4, Categoria C2, Graffato No

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

L'immobile pignorato Bene n. 3 non è stato oggetto di stima in quanto fabbricato abusivo non suscettibile di sanatoria edilizia. Come relazionato nel Capitolo Regolarità Edilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R	300,29 mq	707,00 €/mq	€ 212.305,03	100,00%	€ 212.305,03
Bene N° 2 - Villetta Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI	225,02 mq	708,00 €/mq	€ 159.314,16	100,00%	€ 159.314,16
Bene N° 3 - Magazzino Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T	25,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 371.619,19

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico della Procedura che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui all'allegato "D4". Nell'Elenco compare una Trascrizione riferita ad un Verbale di Pignoramento del 04.04.2000 in riferimento al quale il sottoscritto, sentito il procuratore del Creditore Procedente, segnala come formalità da cancellare perché estinta.

Si evidenzia la presenza di una servitù di passaggio, come riportata nell'atto di divisione del 19/09/1967- Notaio Mario Orsini- Rep. n. 255.

L'immobile pignorato Bene n. 3 non è stato oggetto di stima in quanto fabbricato abusivo non suscettibile di sanatoria edilizia, così come relazionato nel Capitolo Regolarità Edilizia.

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 22/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Angelo Raul

ELENCO ALLEGATI:

n. 1 - Allegato "A" - Localizzazione

- All. A1 - Localizzazione generale – Zoom 1 – Zoom 2.

n. 2 - Allegato "B" - Sopralluoghi

- All. B1 - Verbale di accesso del 25-09-25;
- All. B2 - Verbale di accesso del 08-10-25;
- All. B3 - Verbale di sopralluogo del 17-10-25
- All. B4 - Verbale di sopralluogo del 05-11-25
- All. B5 - Verbale di sopralluogo del 11-12-25

n. 3 - Allegato "C" - Documentazione Catastale

- All. C1 - Documentazione Catastale Immobili Pignorati
 - All. C1a - Mappa fl. n. 14 e limitrofi
 - All. C1b - Mappa fl. n. 14
 - All. C1c - Elaborato planimetrico 1987
 - All. C1d - Planimetria fl. n. 14, part. n. 8 sub 2
 - All. C1e - Planimetria fl. n. 14, part. n. 8 sub 3
 - All. C1f - Visura storica fl. n. 14, part. n. 8 sub 2
 - All. C1g - Visura storica fl. n. 14, part. n. 8 sub 3
 - All. C1h - Visura storica fl. n. 14, part. n. 8 sub 4
 - All. C1i - Visura storica terreni fl. n. 14, part. n. 8
 - All. C1l - Fl. n. 14, part. n. 8 sub 4 Visura Planimetrica non disponibile.
- All. C2 - Documentazione Catastale Confinanti
 - All. C2a - Visura storica fl. n. 8, part. n. 654
 - All. C2b - Visura storica fl. n. 14, part. n. 691
 - All. C2c - Visura storica fl. n. 14, part. n. 685

- All. C2d - Visura storica fl. n. 14, part. n. 687
- All. C2e - Visura storica fl. n. 14, part. n. 684
- All. C2f - Visura storica fl. n. 14, part. n. 5
- All. C2g - Visura storica terreni fl. n. 14 e limitrofi.

n. 4 - Allegato "D" - Atti - Iscrizioni - Trascrizioni

- All. D1 - Atti
 - All. D1a - D1.a - Atto di divisione Notaio M. Orsini del 19-09-1967.
- All. D2 - Iscrizioni
 - All. D2.a - Ipoteca Giudiziale del 01-02-2024;
 - All. D2.b - Ipoteca Conc.Ammministrativa-Riscossione-Uff. delle Entrate del 19-06-2024.
- All. D3 - Trascrizioni
 - All. D3.a - Verbale di Pignoramento Immobili del 29/12/1999;
 - All. D3.b - Verbale di Pignoramento Immobili del 15/11/2024;
- All. D4 - Elenco Formalità
 - All. D4.a - Elenco Formalità Immobile sub2;
 - All. D4.b - Elenco Formalità Immobile sub3;
 - All. D4.c - Elenco Formalità Immobile sub4;
 - All. D4.d - Elenco Formalità Esecutata.

n. 5 - Allegato "E" - Richieste Enti

- All. E1.a - Richiesta accesso atti Comune di Sezze;
- All. E1.b - Sollecito per richiesta accesso atti Comune di Sezze;
- All. E1.c - Protocollo del Sollecito per richiesta accesso atti Comune di Sezze;
- All. E1.d - Secondo Sollecito accesso agli atti;
- All. E1.e - Protocollo secondo Sollecito accesso agli atti.

n. 6 - Allegato "F" - Documentazione Fotografica

- All. F1 - Documentazione Fotografica;
- All. F2 - Foto aerea Regione Lazio (stralcio) sorvolo anni 1979-81 ;
- All. F3 - Foto aerea Regione Lazio (stralcio) sorvolo del 07/11/1990;
- All. F4 - Foto aerea Regione Lazio (stralcio) sorvolo del 08/04/2002.

n. 7 - Allegato "G" - Pratiche Edilizie

- All. G1 - Documentazione Licenza Edilizia
 - All. G1a - Richiesta della Licenza Edilizia;
 - All. G1b - Progetto allegato alla richiesta della Licenza Edilizia;
 - All. G1c - Docum. allegato alla richiesta della Licenza Edilizia;
 - All. G1d - Licenza Edilizia n. 288-68;
 - All. G1e - Relazione sopralluogo 01-12-71;
 - All. G1f - Richiesta proroga x Licenza Edilizia 288-68.
- All. G2 - Documentazione Sanatoria Edilizia
 - All. G2a - Richiesta sanatoria Mod. 47 85-B;
 - All. G2b - Richiesta sanatoria Mod. 47 85-R e boll. 1° rata;
 - All. G2c - Richiesta docum. condono del 02-11-81;

- All. G2d - Sollecito invio docum. Integr. sanatoria.

n. 8 - Allegato "H" - Strumenti Urbanistici e Vincoli

- All. H1 - Urbanistica
 - All. H1a - Stralcio PRG - NTA
- All. H2 - Vincoli
 - All. H2a - Stralcio Tav. A e B - PTPR

n. 9 - Allegato "I" - Corrispondenza

- All. I1 - Richiesta accesso agli atti Comune di Sezze

n. 10 - Allegato "J" - Certificazioni Anagrafe

- All. J1 - Certificato di Residenza
- All. J2 - Certificato di Esistenza in Vita

n. 11 - Allegato "K" - Visura OMI

n. 12 - Allegato "L" - Rilievo Stato dei Luoghi

- All. L1 - Planimetria piano terra rialzato
- All. L2 - Planimetria piano terra seminterrato
- All. L3 - Planimetria magazzino
- All. L4 - Lotto-ubicazione fabbricati
- All. L5 - Ipotesi di divisione lotto

n. 13 - Allegato "M" - Attestato Prestazione Energetica

- All. M1 - Attestato Prestazione Energetica dell'immobile piano terra rialzato;
- All. M2 - Attestato Prestazione Energetica dell'immobile piano terra seminterrato.

Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R

I beni oggetto di pignoramento di proprietà della Debitrice sono costituiti da un fabbricato avente due unità sovrapposte al piano 1/S e Terra rialzato e da un ulteriore piccolo fabbricato adibito a locale magazzino. Il fabbricato principale ha la copertura a tetto a due falde sfalsate, (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Sezze in via Bassiano n. 142 ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub 2 e sub 3 mentre il piccolo fabbricato situato al piano terra e staccato dal fabbricato principale, con la copertura a tetto a due falde, è diviso in due piccoli locali adibiti a magazzino ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub. 4. Tali immobili sono inseriti all'interno di un'ampia zona adibita a giardino (vedi foto nn. 7/18). Gli immobili ricadono in zona periferica del Comune di Sezze, in località Croce Moschitto, nell'area classificata nel P.R.G. come zona "E - Agricola". Sono stati edificati, presumibilmente, entro l'anno 1974. Sono raggiungibili da Latina tramite

la SS 156 , percorrendo quindi corso della Repubblica in località Sezze Scalo ed in seguito salendo verso Sezze tramite via Nuova; alle propaggini del centro abitato di Sezze prima di entrare nel centro città ci si immette, nella seconda uscita di una rotonda, su via Bassiano che si percorre fino al n. 142 situato in località "Croce Moschitto" (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo periferica, con edificazioni isolate non ha servizi nelle aree limitrofe, ma non occorrono grandi percorrenze per avere servizi a disposizione. L'immobile in questione – Bene n. 1, meglio descritto nell' Allegato "L1- Rilievo sub 2" è situato al piano terra rialzato con una superficie utile complessiva di mq 231,20 e con un terrazzo, dove è ubicato l'ingresso, avente una superficie utile di mq. 32.00. La superficie abitabile è composta da ingresso, soggiorno su due livelli, cucina, tinello, ampio disimpegno e piccolo ripostiglio, n. 5 camere da letto e n. 2 bagni ed ha un'altezza di ml.2,86 (vedi foto n. 23/25 e 30/60).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 2, Categoria A7, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Sezze si è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1425 del 27/04/1976. L'area dove ricade il fabbricato (foglio 14 - particella 8) è classificata "Zona E – Agricoltura - Sottozona E1" normata all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. (vedi All. H1). VINCOLO PAESAGGISTICO L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (evidenziata con la freccia rossa nell'All. H2) è parzialmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico, in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 viene individuata come "Protezione delle aree boscate" normata all'art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.R.. Il fatto che il fabbricato non sia vincolato, ma una porzione del lotto di terreno sì, comporta limitazioni specifiche, in particolare per interventi che riguardano le pertinenze o l'area esterna. Pertanto, per poter intervenire sul fabbricato e/o sulla sua area di pertinenza, sarà necessario verificare quanto descritto negli Allegati "A" e "B" del D.P.R. 31/2017 che stabilisce quali opere sono soggette o meno ad Autorizzazione Paesaggistica.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI

In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 2 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1. L'immobile in questione – Bene n. 2, meglio descritto nell' Allegato "L2- Rilievo sub 3" è situato al piano terra/seminterrato con una superficie utile complessiva di mq 162,90 e lorda di mq. 196,10. Esso è composto da ingresso, ampio disimpegno, piccolo ripostiglio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. con un'altezza di ml. 2,35 ed una zona soggiorno-rustico avente altezza di ml. 2,22. Esso insiste su grande parte della proiezione del fabbricato ed ha affacci nei quattro lati sull'ampia corte giardinata. L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano seminterrato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto nn. 61/82).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 3, Categoria A7, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: In riferimento alla Normativa Urbanistica si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T

In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 3 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1. L'immobile in questione – Magazzino Bene n. 3, meglio descritto nell' Allegato "L3- Rilievo sub 4" è situato al piano terra, alle spalle del fabbricato principale con una superficie utile complessiva di mq 19,00 e lorda di mq. 25,00. Il piccolo fabbricato con copertura a tetto a due falde, è composto da due locali rispettivamente di mq. 9,40 e mq. 9,60 (vedi foto nn. 26/29 e 83/86) a servizio dei Beni nn. 1 e 2. L'altezza media è pari a ml. 2,35. Dalla documentazione reperita presso il Comune di Sezze non risulta alcuna pratica relativa al Bene n. 3, né riferita alla L.E. n. 288/1968, né alla Sanatoria presentata nel 1986 ai sensi della L. 47/85. L'epoca di ultimazione lavori del magazzino in questione è sicuramente antecedente al periodo di rilevazione della foto aerea della Regione Lazio (sorvolo 08/04/2002 - allegato F4). Tuttavia, non è possibile procedere alla Sanatoria edilizia tardiva ai sensi del combinato disposto art. 40 L.47/85 - art. 46 D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm. in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultimo termine concesso del 31 marzo 2003 contemplato

nel Terzo Condono edilizio L. 326/2003.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 4, Categoria C2, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: In riferimento alla Normativa Urbanistica si rimanda a quanto relazionato per il Bene n. 1.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 325/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 2, Categoria A7, Graffato No	Superficie	300,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, edificato probabilmente entro la prima metà degli anni '70, nel suo complesso risulta in uno stato di conservazione buono (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica).		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento di proprietà della Debitrice sono costituiti da un fabbricato avente due unità sovrapposte al piano 1/S e Terra rialzato e da un ulteriore piccolo fabbricato adibito a locale magazzino. Il fabbricato principale ha la copertura a tetto a due falde sfalsate, (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Sezze in via Bassiano n. 142 ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub 2 e sub 3 mentre il piccolo fabbricato situato al piano terra e staccato dal fabbricato principale, con la copertura a tetto a due falde, è diviso in due piccoli locali adibiti a magazzino ed è distinto al NCEU del Comune di Sezze al foglio n. 14, particella n. 8 sub. 4. Tali immobili sono inseriti all'interno di un'ampia zona adibita a giardino (vedi foto nn. 7/18). Gli immobili ricadono in zona periferica del Comune di Sezze, in località Croce Moschitto, nell'area classificata nel P.R.G. come zona "E - Agricola". Sono stati edificati, presumibilmente, entro l'anno 1974. Sono raggiungibili da Latina tramite la SS 156, percorrendo quindi corso della Repubblica in località Sezze Scalo ed in seguito salendo verso Sezze tramite via Nuova; alle propaggini del centro abitato di Sezze prima di entrare nel centro città ci si immette, nella seconda uscita di una rotonda, su via Bassiano che si percorre fino al n. 142 situato in località "Croce Moschitto" (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo periferica, con edificazioni isolate non ha servizi nelle aree limitrofe, ma non occorrono grandi percorrenze per avere servizi a disposizione. L'immobile in questione - Bene n. 1, meglio descritto nell' Allegato "L1- Rilievo sub 2" è situato al piano terra rialzato con una superficie utile complessiva di mq 231,20 e con un terrazzo, dove è ubicato l'ingresso, avente una superficie utile di mq. 32.00. La superficie abitabile è composta da ingresso, soggiorno su due livelli, cucina, tinello, ampio disimpegno e piccolo ripostiglio, n. 5 camere da letto e n. 2 bagni ed ha un'altezza di ml.2,86 (vedi foto n. 23/25 e 30/60).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T/SI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 3, Categoria A7, Graffato No	Superficie	225,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, edificato probabilmente entro la prima metà degli anni '70, nel suo complesso risulta in uno stato di conservazione buono (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica).		
Descrizione:	In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 2 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1. L'immobile in questione - Bene n. 2, meglio descritto nell' Allegato "L2- Rilievo sub 3" è situato al piano terra/seminterrato con una superficie utile		

	complessiva di mq 162,90 e lorda di mq. 196,10. Esso è composto da ingresso, ampio disimpegno, piccolo ripostiglio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. con un'altezza di ml. 2,35 ed una zona soggiorno-rustico avente altezza di ml. 2,22. Esso insiste su grande parte della proiezione del fabbricato ed ha affacci nei quattro lati sull'ampia corte giardinata. L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano seminterrato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto nn. 61/82).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Bassiano n. 142, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 8, Sub. 4, Categoria C2, Graffato No	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, edificato probabilmente entro l'anno 2002, in quanto il fabbricato risulta visibile dalla foto aerea della Regione Lazio Allegato F4. Nel suo complesso risulta in uno stato di conservazione mediocre, non del tutto rifinito all'esterno e all'interno (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica - foto nn. 26/29 e 83/86).		
Descrizione:	In riferimento alla descrizione generale dei luoghi e dell'intero fabbricato di cui fa parte il Bene m. 3 in questione, si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1. L'immobile in questione - Magazzino Bene n. 3, meglio descritto nell'Allegato "L3- Rilievo sub 4" è situato al piano terra, alle spalle del fabbricato principale con una superficie utile complessiva di mq 19,00 e lorda di mq. 25,00. Il piccolo fabbricato con copertura a tetto a due falde, è composto da due locali rispettivamente di mq. 9,40 e mq. 9,60 (vedi foto nn. 26/29 e 83/86) a servizio dei Beni nn. 1 e 2. L'altezza media è pari a ml. 2,35. Dalla documentazione reperita presso il Comune di Sezze non risulta alcuna pratica relativa al Bene n. 3, né riferita alla L.E. n. 288/1968, né alla Sanatoria presentata nel 1986 ai sensi della L. 47/85. L'epoca di ultimazione lavori del magazzino in questione è sicuramente antecedente al periodo di rilevazione della foto aerea della Regione Lazio (sorvolo 08/04/2002 - allegato F4). Tuttavia, non è possibile procedere alla Sanatoria edilizia tardiva ai sensi del combinato disposto art. 40 L.47/85 - art. 46 D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm. in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultimo termine concesso del 31 marzo 2003 contemplato nel Terzo Condono edilizio L. 326/2003.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/R

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 22/02/2024
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 483
Quota: 1/1
Importo: € 345.236,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 04/04/2000
Reg. gen. 6864 - Reg. part. 4499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 04/12/2024
Reg. gen. 30573 - Reg. part. 23640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T/SI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 22/02/2024
Reg. gen. 4575 - Reg. part. 483
Quota: 1/1
Importo: € 345.236,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 04/04/2000

Reg. gen. 6864 - Reg. part. 4499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 04/12/2024

Reg. gen. 30573 - Reg. part. 23640

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA BASSIANO N. 142, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 22/02/2024

Reg. gen. 4575 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 345.236,31

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 04/12/2024

Reg. gen. 30573 - Reg. part. 23640

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura