
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorrentino Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare
151/2014 del R.G.E., riunita alla n. 311/2015 R.G.E

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	12
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	16
Precisazioni.....	17



Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	25



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	28
Lotto 2.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Riepilogo bando d'asta.....	37



Lotto 1	37
Lotto 2	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2014 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 163.703,88	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.485,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.....	41
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.....	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.	41



INCARICO

All'udienza del 28/07/2016, il sottoscritto Arch. Sorrentino Pietro, con studio in Via Teano, 33 A - 04100 - Latina (LT), email archsorrentino1960@libero.it, PEC pietro.sorrentino@archiworldpec.it, Tel. 349 82 32 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Quota di 1/1 del diritto di proprietà, sul fabbricato ad uso abitazione, sito nel Comune di Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 14, Particella n. 951, piano terra e primo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Proprietà del terreno sito in Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle:

n. 902, superficie catastale di are 00,35;

n. 906, superficie catastale di are 39,56;

n. 912, superficie catastale di are 02,92;

n. 920, superficie catastale di are 00,75.

n. 938, superficie catastale di are 00,47.

IN MERITO ALLA PARTICELLA PIGNORATA N. 938, SI EVIDENZIA:

1) nel verbale di Conciliazione Giudiziale del 23/09/2004, questa risulta assegnata ai Sig. **** Omissis ****. 2) Nella Nota di Trascrizione del 18/06/2008, al n. 10437 di formalità, tale immobile, identificato come Unità Negoziale n. 10, risulta in proprietà al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/2. 3) Nel Certificato Storico Catastale in atti, e nelle visure storiche per immobile, lo stesso immobile risulta intestato al soggetto esecutato per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - TRAVERSA DI VIA MIGLIARA 45 - FOGLIO 75, PARTICELLE N. 20 E N. 89.

Quota di 1/2 del diritto di proprietà del terreno sito nel comune di Sezze, traversa di Via Migliara 45, censito in catasto al Foglio 75:

Particella 20, superficie catastale di are 53,90.

Particella 89, superficie catastale di are 59,60.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

In risposta al punto 1) dell'incarico ricevuto, si riferisce che, con provvedimento del 10-12-2015, il G.E., (Dott. CINA), disponeva la riunione della presente procedura (R.G.E. n. 151/2014), con quella recante il n. R.G.E. 311/2015. La documentazione in atti, si compone di due Certificati Ipotecari Speciali, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, in data 05-08-2014, Prot. n. 66006 e in data 02-11-2015, Prot. n. 112706.

- I soggetti e gli immobili riportati nel Certificato Ipotecario Speciale del 05-08-2014, Prot. n. 66006, risultano i seguenti:

SOGGETTI E PERIODI DELLA RICHIESTA

- 1) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT) il 04-06-1928 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 2) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT) il 09-02-1940 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 3) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT) il 19-06-1965 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 4) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT) il 31-10-1960 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 5) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT) il 08-11-1924 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 6) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT) il 20-03-1930 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.



7) **** Omissis ****, nata a Roma (RM) il 11-12-1972 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.

8) **** Omissis ****, nato a Latina (LT) il 14-04-1923 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.

9) **** Omissis ****, nata a Latina (LT) il 02-03-1927 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.

10) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT) il 18-07-1931 - Periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.

- In merito ai soggetti di cui ai punti, dal 1) al 3) precedenti, si evidenzia che nella richiesta, il periodo da ispezionare, è indicato dal 01-01-1974 fino all'aggiornamento del 05-08-2014.

- In merito ai soggetti di cui ai punti dal 4) al 10) precedenti, si evidenzia che nella richiesta, il periodo da ispezionare, è indicato dal 01-01-1974 al 18-06-2008, mentre nella documentazione rilasciata dall'Ufficio, il periodo d'Ispezione è riportato dal 01-01-1974 al 05-08-2014.

IMMOBILI OGGETTO DELLA RICHIESTA

Gli immobili oggetto di richiesta si trovano nel comune di Sezze, così censiti in catasto:

1) Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 902.

2) Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 906.

3) Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 912.

4) Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 938.

5) Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 920.

6) Catasto Terreni, Foglio 75, Particella 20.

7) Catasto Terreni, Foglio 75, Particella 89.

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE IN ATTI E' COSI' COSTITUITA:

- Certificato Storico da base Informativa, dall'impianto meccanografico al 16-06-2014, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, in riferimento agli immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Terreni, al Foglio 14, Particelle n. 902 - 906 - 912 - 938 - 920.

- Certificato Storico da base Informativa, dall'impianto meccanografico al 16-06-2014, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, in riferimento agli immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Terreni, al Foglio 75, Particelle n. 20 - 89.

- Stralci di Mappe Catastali dei beni oggetto di pignoramento.

I soggetti e gli immobili di cui al Certificato Ipotecario Speciale del 02-11-2015, Prot. n. 112706, risultati i seguenti:

SOGGETTI E PERIODI DELLA RICHIESTA:

1) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT), il 19-06-1965 - Periodo dal 30-11-2001 al 02-11-2015 - Trascrizioni e Iscrizioni contro.



- 2) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT), il 31-10-1960 - Periodo dal 30-11-2001 al 02-11-2015 - Trascrizioni e Iscrizioni contro.
- 3) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT), il 20-03-1930 - Periodo dal 14-06-1996 al 18-06-2008 - Trascrizioni e Iscrizioni contro.
- 4) **** Omissis ****, nata a Roma (RM), il 11-12-1972 - Periodo dal 14-06-1996 al 18-06-2008 - Trascrizioni e Iscrizioni contro.
- 5) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT), il 14-04-1923 - Periodo dal 01-01-1974 al 18-06-2008 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 6) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT), il 02-03-1927 - Periodo dal 01-01-1974 al 18-06-2008 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 7) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT), il 18-07-1931 - Periodo dal 01-01-1974 al 18-06-2008 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 8) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT) il 04-06-1928 - Periodo dal 01-01-1974 al 24-06-2003 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 9) **** Omissis ****, nato a Sezze (LT) il 08-11-1924 - Periodo dal 01-01-1974 al 22-07-2000 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.
- 10) **** Omissis ****, nata a Sezze (LT) il 22-10-1896 - Periodo dal 01-01-1974 al 22-03-1979 - Trascrizioni a favore e contro - Iscrizioni contro.

IMMOBILI OGGETTO DELLA RICHIESTA - COMUNE DI SEZZE

Gli immobili oggetto della richiesta risultano i seguenti:

- 1) Catasto Fabbricati - Foglio 14, Particella 951
- 2) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 951
- 3) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 911
- 4) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 932
- 5) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 935
- 6) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 939
- 7) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 668
- 8) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 674
- 9) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 676
- 10) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 671
- 11) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 332
- 12) Catasto Terreni - Foglio 14, Particella 331



DOCUMENTAZIONE STORICA CATASTALE

- Certificato Storico da base Informativa, dall'impianto meccanografico al 13-11-2015, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, in riferimento agli immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio 14, Particella n. 951.

- Certificato Storico da base Informativa, dall'impianto meccanografico al 13-11-2015, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, in riferimento agli immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Terreni, al Foglio 14, Particelle n. 951 - 911 - 932 - 935 - 939 - 943.

Dai Certificati Ipotecari Speciali in atti (del 05-08-2014, Prot. n. 66006 e del 02-11-2015, Prot. n. 112706), si evince che la provenienza dei beni oggetto di pignoramento risulta la seguente:

- 1) DENUNCIA DI SUCCESSIONE, a **** Omissis ****, nato a Sezze il 22-10-1896 e deceduto a Sezze il 25-08-1978, trascritta a Latina il 22-03-1979, Reg. Part. n. 3716, Reg. Gen. n. 4375, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nata a Sezze il 02-03-1927; **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928; **** Omissis ****, nato a Sezze il 14-04-1923; **** Omissis ****, nata a Sezze il 18-07-1931; **** Omissis ****, nato a Sezze il 08-11-1924, ciascuno per la propria quota e diritto, ereditavano i seguenti immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle: n. 336 are 25.00; n. 213 are 6.60; n. 331 Ha 2.38.40; n. 332 are 3.10; n. 333 are 6.40. Nonché terreno censito al Foglio 37, Particella 109, Ha 1.56.40.

- 2) ATTO DI VENDITA, per notaio Mario Orsini, del 08-10-1980, Rep. 167745, trascritto a Latina in data 24-10-1980, Reg. Part. n. 12255, Reg. Gen. N. 14536, mediante il quale, i coniugi **** Omissis ****, acquistavano dalla Sig.ra **** Omissis ****, per il prezzo dichiarato di Lire 16.000.000= (tra altri immobili), i seguenti beni oggetto di pignoramento: *“.....Il terreno di Ha. 1.33.50 confinante con terreno di cui sopra a due lati, **** Omissis ****, terreno di cui appresso, in catasto al foglio 75, mappali 89 di are 59,60; e 20 di are 53,90.....”*, nonché altro terreno non oggetto del presente pignoramento.

- 3) ATTO GIUDIZIARIO – DIVISIONE GIUDIZIALE, emesso dal Tribunale di Latina il 15-07-1993; trascritto a Latina il 25-10-1993, al n. 12601 di formalità; a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****; sui seguenti immobili siti in Sezze, censiti al Catasto Terreni come segue: Foglio 37, Particelle n. 106 (are 32.00); n. 107 (are 31.00); n. 63 (are 72.10). Foglio 14, Particelle n. 336 (are 25.00); n. 213 (are 6.60); n. 332 (are 3.10); n. 333 (are 6.40). Foglio 21, Particelle n. 142 (are 30.40); n. 333 (are 0.60); n. 380 (are 13.80). Foglio 84, Particella n. 183 (are 17.00).

- 4) ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 26-06-1997, Rep. n. 57/420 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 08-11-1924 e deceduto il 14-06-1996), trascritto a Latina il 22-07-2000, Reg. Part. n. 9591, Reg. Gen. n. 14620, in virtù del quale, le Sig.re **** Omissis ****, nata a Sezze il 20-03-1930 e **** Omissis ****, nata a Roma il 11-12-1972, tra altri immobili, divenivano proprietarie, per la quota di 1/4 ciascuna, dell'immobile costituito da un'abitazione (oggetto di pignoramento), censita al Catasto Fabbricati di Sezze al Foglio 14, Particella 951, di vani 8 (identificata nella nota di trascrizione come immobile n. 2 dell'Unità Negoziabile n. 1); nonché per la quota di 1/10 del terreno (oggetto di pignoramento), sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 902, di 35 centiare (identificato nella nota di trascrizione come immobile n. 5 dell'Unità Negoziabile n. 2).

- 5) ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 13-08-1997, Rep. n. 97/430 (a **** Omissis ****, nata a Sezze il 09-02-1940 e deceduta il 10-11-1996), trascritto a Latina il 24-01-2001, Reg. Part. n. 930, Reg. Gen. n. 1429, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928; **** Omissis ****, nata a Sezze il 31-10-1960, tra altri immobili, divenivano proprietari, per la quota di 50/300 ciascuno, del terreno (oggetto di pignoramento), sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 75, Particella 20 di 5.360 centiare; e Particella 89 di 5.960 centiare (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1 e 2 dell'Unità Negoziabile n. 2).



- 6) ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 28-06-2002, Rep. n. 96/520 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928 e deceduto il 30-11-2001), trascritto a Latina il 24-06-2003, Reg. Part. n. 11553, Reg. Gen. n. 18343, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nato a Sezze il 19-06-1965 e **** Omissis ****, nata a Sezze il 31-10-1960, tra altri immobili, divenivano proprietari, per la quota di 4/12 ciascuno, del terreno (oggetto di pignoramento) sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 75, Particella n. 20, di 5.360 centiare catastali e Particella n. 89, di 5.960 centiare catastali (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1 e 2 dell'Unità Negoziabile n. 4), nonché per la quota di 1/40 ciascuno, dei terreni (oggetto di pignoramento) siti in Sezze, censiti in Catasto Terreni, Foglio 14, Particella n. 902 di 35 centiare; Particella n. 906 di 3.956 centiare; Particella n. 912 di 292 centiare; Particella n. 920 (Fabbricato Rurale) di 75 centiare; Particella n. 938 di 47 centiare (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 6-10-15-22 e 26, dell'Unità Negoziabile n. 6).

- 7) ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DELL'ART. 199 CPC, emesso dal Tribunale di Latina il 23-09-2004, Rep. 3446/4; trascritto a Latina il 18-06-2008, al n. 10437 di formalità (Allegato in atti), in virtù del quale, al soggetto esecutato, erano assegnati (tra altri immobili), i seguenti oggetto di pignoramento: Quota di proprietà di 1/1 dei terreni, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 902 (35 centiare); Particella 906 (3.956 centiare); Particella 912 (292 centiare); Particella 920 (75 centiare); nonché abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 951, A/3, di vani 9,5 (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1-2-3-4 e 5, dell'Unità Negoziabile n. 1); nonché quota di proprietà di 1/2, del terreno censito al Foglio 14, Particella 938, di 47 centiare (identificato nella nota di trascrizione, come immobile n. 1, dell'Unità Negoziabile n. 10). Dall'esame della nota di trascrizione in atti, si evince che, nei confronti del soggetto esecutato, la formalità è CONTRO, per la quota di 1/10 su tutte le unità negoziali riportate nella nota in oggetto.

Per quanto sopra non riportato, si rimanda integralmente alla documentazione Ipo-Catastale in atti. Nel merito si può riferire che la stessa, come prevista dall'art. 567 c.p.c., copre il periodo dal 01-01-1974 al 05-08-2014 (oltre il ventennio) per cui, a parere dello scrivente, può ritenersi completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Per quanto riguarda la completezza della documentazione Ipo-Catastale in atti, prevista dall'art. 567 c.p.c., riguardo ai beni in oggetto, si rimanda a quanto già evidenziato per il Bene N° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

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)

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto esecutato in virtù di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE, emesso dal Tribunale di Latina il 23-09-2004, Rep. 3446/4; trascritto a Latina il 18-06-2008, al n. 10437 di formalità.



In riferimento al punto 6) del verbale di conferimento incarico, si produce (Allegato n. 8), il Certificato di Residenza e l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, a nome del soggetto esecutato, dal quale non risulta nessuna annotazione marginale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

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)

I beni in oggetto sono pervenuti al soggetto esecutato in virtù di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE, emesso dal Tribunale di Latina il 23-09-2004, Rep. 3446/4; trascritto a Latina il 18-06-2008, al n. 10437 di formalità

IN MERITO ALLA PROPRIETA' DELLA PARTICELLA PIGNORATA N. 938, SI EVIDENZIA:

- 1) Nel verbale di Conciliazione Giudiziale del 23/09/2004, questa risulta assegnata ai Sig. **** Omissis ****.
- 2) Nella Nota di Trascrizione del 18/06/2008, al n. 10437 di formalità, tale immobile, identificato come Unità Negoziale n. 10, risulta in proprietà al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/2.
- 3) Nel Certificato Storico Catastale in atti, lo stesso immobile risulta intestato al soggetto esecutato per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Dall'esame dello stralcio di mappa catastale, si evince che il fabbricato in oggetto confina con le Particelle 906 e 920 per più lati; Particella 938 e Particella 952, salvo altri. Il tutto come meglio riportato nello stralcio catastale allegato, al quale si rimanda.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Dall'esame dello stralcio di mappa catastale, si evince che i terreni in oggetto confinano come segue:

- PARTICELLA n. 902, confina con: Via Carizia, particella 906 per più lati, particella 901, salvo altri.
- PARTICELLA n. 906, confina con: particelle 901-902-441-307-907-908-910-912-920-938, salvo altri.
- PARTICELLA n. 912, confina con: particella n. 906 per più lati, particella 913, salvo altri.
- PARTICELLA n. 920, confina con: particelle n. 906 e 951 per più lati, particella 921, salvo altri.
- PARTICELLA n. 938, confina con: particelle n. 906 per più lati, 951, 940, 941, salvo altri.

Il tutto come meglio riportato nello stralcio catastale allegato, al quale si rimanda.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,20 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	99,30 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,90 m	Primo
Loggia (prospetto frontale)	20,80 mq	20,80 mq	0,30	6,24 mq	2,90 m	Terra
Loggia (retro)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,80 m	Terra
Magazzino	18,35 mq	24,00 mq	0,45	10,80 mq	2,90 m	Terra
Balcone Coperto	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2,90 m	Primo
Locale di deposito	8,70 mq	12,60 mq	0,20	2,52 mq	3,10 m	Terra
Terreno - Corte	950,00 mq	950,00 mq	0,03	28,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				233,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate devono intendersi con le dovute e ammissibili tolleranze. I coefficienti utilizzati sono quelli del programma (procedure.it) e/o quelli discrezionali adottati dal CTU perché ritenuti più adeguati rispetto alle caratteristiche dei singoli ambienti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - In riferimento al punto n. 7 del verbale di conferimento incarico, si riferisce che il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare facente parte di una costruzione bifamiliare, composta da: piano terra, piano primo, con corte di pertinenza.

PIANO TERRA - costituito da: ingresso-cucina-tinello, soggiorno, disimpegno, bagno, e un vano che al momento del sopralluogo era adibito a ripostiglio-magazzino. Su un angolo del soggiorno è posta una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Sul prospetto frontale vi è una zona adibita a portico con scala esterna. Sul prospetto retrostante, è posta una tettoia con struttura in legno, nonchè un vano chiuso per tre lati, adibito a deposito attrezzi. Le rifiniture interne all'abitazione sono del tipo civile, costituite in prevalenza da: pavimenti in piastrelle di ceramica, porte e infissi in legno, pareti intonacate e tinteggiate.

PIANO PRIMO - costituito da: cucina, salone, disimpegni, tre camere, due bagni, con balcone coperto e scala esterna. Le rifiniture interne sono del tipo civile, costituite in prevalenza da: pavimenti in piastrelle di ceramica, porte e infissi in legno, pareti intonacate e tinteggiate,.

La struttura è in muratura portante, le pareti esterne sono rifinite, per la maggior parte ad intonaco e tinteggiate, la copertura è in parte a tetto a falde inclinate e in parte piana. Il bene è stato trovato in normale stato di conservazione. L'accesso alla corte e al fabbricato avviene dalla Via Carizia, tramite uno stradello sterrato in comune con altra proprietà che, conduce al cancello d'accesso carrabile a comando elettrico. Il tutto nello stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo.



Per quanto riguarda la corte al fabbricato, così come delimitata dalla recinzione riscontrata in loco durante il sopralluogo (costituita in parte da muratura in tufo e rete plastificata), lo scrivente ritiene che questa sia costituita dalle seguenti particelle pignorate: Parte della n. 906; Parte della n. 912; dalla n. 920 (ex fabbricato rurale di mq. 75 catastali); dalla n. 938 (mq. 47 catastali). In merito si ritiene che l'immobile e l'area di pertinenza, dovrebbero avere un'estensione catastale di circa mq. 1.100 (coperto + scoperto), tale superficie deve considerarsi indicativa in quanto, rilevata dalla consistenza e raffronto delle particelle catastali, la STESSA, POTREBBE ESSERE SUSCETTIBILE DI VARIAZIONI IN PIU' O MENO.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3956,00 mq	3956,00 mq	0,00	3156,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	292,00 mq	292,00 mq	0,00	192,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	75,00 mq	75,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	47,00 mq	47,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3383,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3383,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono quelle catastali, come dedotte dai certificati storici in atti e dalla documentazione catastale acquisita. Le stesse devono intendersi con le dovute e ammissibili tolleranze. In merito alla consistenza dei beni in oggetto si ritiene utile evidenziare che, parte dei terreni di cui sopra, a parere dello scrivente, costituiscono l'attuale corte al fabbricato, così come delimitata dalla recinzione riscontrata in loco durante il sopralluogo. Questa risulterebbe, verosimilmente, formata dalle seguenti particelle pignorate: parte della n. 906; parte della n. 912; dalla n. 920 e dalla n. 938. In merito si ritiene che l'immobile e l'area di pertinenza, dovrebbero avere un'estensione catastale di circa mq. 1.100 (coperto + scoperto). Le superfici di cui alle particelle sopra dette (in tutto e/o in parte) non saranno conteggiate nel computo di stima perché già valutate come corte al fabbricato di cui al Bene N° 1.

Si precisa che le superficie sopra dette, sono quelle catastali, dedotte dai Certificati in atti e dalle Visure Storiche presso il competente Ufficio, queste devono considerarsi indicative in quanto, rilevate dalla consistenza e raffronto delle particelle catastali, LE STESSA POTREBBERO ESSERE SUSCETTIBILI DI VARIAZIONI IN PIU' O MENO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1993 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 911-932-935-939-943
Dal 31/12/1993 al 18/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 911-932-935-939-943 Qualità : ENTE URBANO
Dal 18/01/1995 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 951 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 588,76 Piano T-1
Dal 23/09/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 951 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale mq. 236 Rendita € 412,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 951 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 236 Rendita € 412,13 Piano T-1

La situazione dell'unità immobiliare e quella degli intestati, è stata dedotta dal Certificato Storico Catastale in atti e dalle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina. Dalla Certificazione in atti si evince che il fabbricato in loco ha assunto l'attuale identificazione catastale per Costituzione del 18/01/1995, n. 223, in atti catastali dal 30/11/1999.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1993 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 902-906-912-920-938 Superficie (ha are ca) 00.44.05
Dal 30/11/2001 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 902-906-912-920-938 Superficie (ha are ca) 00.44.05
Dal 30/11/2001 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 902-906-912-920-938 Superficie (ha are ca) 00.44.05
Dal 23/09/2004 al 16/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 902-906-912-920-938 Superficie (ha are ca) 00.44.05
Dal 16/06/2014 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 902-906-912-920-938 Superficie (ha are ca) 00.44.05

La situazione degli immobili e quella degli intestati, relativa al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, è stata dedotta dalla Certificazione Storica Catastale in atti, nonché dalle visure storiche per immobile, estratte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina (Allegato n. 3).



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	951			A3	3	9,5 vani		412,13	T-1	

Corrispondenza catastale

L'attuale intestatario del bene, corrisponde al soggetto esecutato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha assunto l'attuale identificativo per Variazione Geometrica del 31-12-1993, n. 2643, a seguito della quale, passava da terreno a Ente Urbano, con soppressione delle Particelle n. 911-932-935-939-943 (Denuncia di Cambiamento n. 3501 del 14-01-1993); nonché per Costituzione del 18-01-1995, n. 223.

Durante il sopralluogo, si è constatato che le planimetrie catastali del bene in oggetto, depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, non sono sostanzialmente conformi alla situazione riscontrata in loco. Nello specifico si riferisce che, al piano terra dell'abitazione, sono state riscontrate alcune difformità di seguito descritte:

- 1) L'attuale cucina-tinello ha subito un ampliamento, inglobando la cantina che, nella planimetria catastale aveva accesso dall'esterno.
- 2) Alcune parti della muratura interna sono state demolite e/o modificate.
- 3) Su un angolo del soggiorno, è stata allocata una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore.
- 4) Sulla parte retrostante dell'edificio, si è riscontrata una tettoia con struttura in legno ed un locale, (chiuso per tre lati) adibito a deposito attrezzi.

A parere del CTU, per regolarizzare la situazione descritta, dovrebbero essere presentate, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Latina, nuove planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica dell'esistente, con procedura informatizzata DOCFA, previo rilievo dei beni. La spesa necessaria può ritenersi congrua, indicativamente, in circa Euro 2.000,00 (comprensiva di spese, oneri, diritti, etc.).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	902				Seminativo arborato	3	00.00.35	0,46	0,33	
14	906				Seminativo arborato	3	00.39.56	52,1	36,78	



14	912				Vigneto	2	00.02.92	4,67	2,49	
14	920				FABB RURALE		00.00.75			
14	938				Seminativo arborato	3	00.00.47	0,62	0,44	

Corrispondenza catastale

L'attuale intestatario corrisponde al soggetto esecutato.

I dati di cui sopra, sono stati dedotti dal Certificato Storico Catastale in atti e dalle visure storiche per immobile estratte dal CTU presso il competente ufficio. Da queste si evince che l'attuale identificativo e consistenza dei beni, sono derivati dal Frazionamento n. 2642 del 23-12-1993.

Per quanto riguarda la particella pignorata n. 938, il CTU ritiene di evidenziare quanto segue:

- 1) Dalla lettura del Verbale di Conciliazione Giudiziale del 23/09/2004, si evince che questa veniva assegnata ai Sig.ri **** Omissis ****.
- 2) Nella Nota di Trascrizione del 18/06/2008, n. 10437 di formalità, l'immobile (identificato come Unità Negoziale n. 10), viene riportato in proprietà al Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2.
- 3) Nel Certificato Storico Catastale in atti, l'immobile risulta intestato al soggetto esecutato, per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina del 09-11-2016, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto il 16-06-2014, Reg. Part. n. 10896, Reg. Gen. n. 13929.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto il 01-10-2015, Reg. Part. n. 14202, Reg. Gen. n. 19398.

Per quanto non riportato si rimanda integralmente alla documentazione contenuta in atti ed acquisita (Allegato n. 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

In riferimento al bene in oggetto valgono le stesse considerazioni riportate per il Bene N°1 precedente.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Il CTU non è a conoscenza di eventuali patti riguardanti l'immobile in oggetto.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Il CTU non è a conoscenza di eventuali patti riguardanti gli immobili in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto è stato trovato in normale stato di conservazione, occupato dal soggetto esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Al momento del sopralluogo i terreni erano nella disponibilità del soggetto esecutato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

L'immobile in oggetto non è inserito in un contesto dove figurano parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Gli immobili in oggetto non sono inseriti in un contesto dove figurano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze si evince che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da usi civici, servitù, censo e/o livello.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze si evince che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da usi civici, servitù, censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Struttura: muratura.



Altezza utile interna degli ambienti: Piano Terra = ml. 2,90. Piano Primo = ml. 2,90.

Solai: del tipo misto.

Copertura: in parte a tetto a falde inclinate con sovrastante manto di tegole, e in parte piana.

Pareti Esterne: prevalentemente rifinite a intonaco e tinteggiate.

Pareti Interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimenti Interni: prevalentemente in piastrelle di ceramica.

Infissi Esterni: in alluminio con doppio vetro.

Infissi Interni: porte in legno.

Scala esterna: in muratura.

Scala interna: a chiocciola prefabbricata.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Impianto di riscaldamento: termo-autonomo con bruciatore a pellet e condizionatori in alcune stanze.

Impianto fognario: collegato ad una fossa settica a svuotamento periodico.

Terreno esclusivo di proprietà: in parte pavimentato e in parte a verde.

L'immobile pignorato è stato trovato in normale stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

I terreni costituenti il Bene N° 2, sono censiti al Catasto Terreni di Sezze, Foglio 14, Particelle:

- n. 902, superficie catastale di are 00,35;
- n. 906, superficie catastale di are 39,56;
- n. 912, superficie catastale di are 02,92;
- n. 920, superficie catastale di are 00,75;
- n. 938, superficie catastale di are 00,47.

Come già riferito in precedenza, si evidenzia che alcune delle particelle di cui sopra, in tutto e/o in parte, costituiscono l'attuale corte del fabbricato di cui al Bene N° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Al momento del sopralluogo del 07/01/2017 e del 17/01/2017, l'immobile era occupato dal soggetto esecutato.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano nella disponibilità del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1971 al 25/08/1978	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sezze	22/08/1970	69	36		
Dal 25/08/1978 al 22/03/1979	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	25/08/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/03/1979	4375	3716
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	21/03/1979	75	198		
Dal 22/03/1979 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	25/08/1978	75	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/03/1979	4375	3716
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	21/03/1979	75	198		



Dal 14/06/1996 al 22/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2000 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	14/06/1996	57/420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/07/2000	14620	9591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	26/06/1997	57	420		
Dal 18/06/2008 al 08/11/2016	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - Verbale di Conciliazione Giudiziale ai sensi dell'art. 199 cpc			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	23/09/2004	3446/4	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/06/2008	16812	10437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	21/08/2006	3771	4		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto su esposto è scaturito dalla consultazione della documentazione Ipotecaria e Catastale in atti, evidenziando i vari passaggi susseguitisi nel tempo. Per quanto non riportato, si rimanda



integralmente alla documentazione in atti. In merito alla provenienza del bene in oggetto, dalla documentazione in atti si evince che, questo è pervenuto al soggetto esecutato, come segue:

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE (allegata in atti) a **** Omissis ****, nato a Sezze il 22-10-1896 e deceduto a Sezze il 25-08-1978, trascritta a Latina il 22-03-1979, Reg. Part. n. 3716, Reg. Gen. n. 4375, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nata a Sezze il 02-03-1927; **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928; **** Omissis ****, nato a Sezze il 14-04-1923; **** Omissis ****, nata a Sezze il 18-07-1931; **** Omissis ****, nato a Sezze il 08-11-1924; ciascuno per la propria quota, ereditavano i seguenti immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle n. 336 are 25.00; n. 213 are 6.60; n. 331 Ha 2.38.40; n. 332 are 3.10; n. 333 are 6.40; nonché terreno censito al Foglio 37, Particella 109 Ha 1.56.40.

- ATTO GIUDIZIARIO – DIVISIONE GIUDIZIALE (Allegato in atti), emesso dal Tribunale di Latina il 15-07-1993; trascritto a Latina il 25-10-1993, al n. 12601 di formalità (Allegato in atti); a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****; sui seguenti immobili siti in Sezze, censiti al Catasto Terreni come segue:

Foglio 37, Particelle n. 106 (are 32.00); n. 107 (are 31.00); n. 63 (are 72.10).

Foglio 14, Particelle n. 336 (are 25.00); n. 213 (are 6.60); n. 332 (are 3.10); n. 333 (are 6.40).

Foglio 21, Particelle n. 142 (are 30.40); n. 333 (are 0.60); n. 380 (are 13.80).

Foglio 84, Particella n. 183 (are 17.00).

- ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE (Allegato in atti), del 26-06-1997, Rep. n. 57/420 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 08-11-1924 e deceduto il 14-06-1996), trascritto a Latina il 22-07-2000, Reg. Part. n. 9591, Reg. Gen. n. 14620, in virtù del quale, le Sig.re **** Omissis ****, nata a Sezze il 20-03-1930 e **** Omissis ****, nata a Sezze il 11-12-1972, tra altri immobili, divenivano proprietarie, per la quota di 1/4 ciascuna, dell'immobile costituito da un'abitazione (oggetto di pignoramento), censita al Catasto fabbricati di Sezze al Foglio 14, Particella 951, di vani 8 (identificato nella nota di trascrizione come immobile n. 2 dell'Unità Negoziale n. 1); nonché per la quota di 1/10 del terreno (oggetto di pignoramento), sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 902, di 35 centiare (identificato nella nota di trascrizione come immobile n. 5 dell'Unità Negoziale n. 2).

- ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DELL'ART. 199 CPC (Allegato in atti), emesso dal Tribunale di Latina il 23-09-2004, Rep. 3446/4; trascritto a Latina il 18-06-2008, al n. 10437 di formalità (Allegato in atti), in virtù del quale, al soggetto esecutato, erano assegnati (tra altri immobili), i seguenti oggetto di pignoramento: Quota di proprietà di 1/1 dei terreni, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 902 (35 centiare); Particella 906 (3.956 centiare); Particella 912 (292 centiare); Particella 920 (75 centiare); nonché abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 951, A/3, di vani 9,5 (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1-2-3-4 e 5, dell'Unità Negoziale n. 1); nonché quota di proprietà di 1/2, del terreno censito al Foglio 14, Particella 938, di 47 centiare (identificato nella nota di trascrizione, come immobile n. 1, dell'Unità Negoziale n. 10). Dall'esame della nota di trascrizione in atti, si evince che, nei confronti del soggetto esecutato, la formalità è CONTROLLO, per la quota di 1/10 su tutte le unità negoziali riportate nella nota.

In riferimento al terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 14, Particella n. 938, si evidenzia che nell'Atto Giudiziario di cui sopra, questo era assegnato al soggetto esecutato, per la quota di un mezzo (1/2), mentre nel Certificato Storico Catastale, lo stesso risulta intestato per la quota di 1000/1000 di Proprietà.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14,
PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1993 al 22/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sezze	22/08/1970	69	36
Dal 22/07/2000 al 24/06/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	14/06/1996	57/420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/07/2000	14620	9591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	26/06/1997	57	420
Dal 24/06/2003 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	30/11/2001	96/520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/06/2003	18343	11553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	28/06/2002	96	520
Dal 23/09/2004 al 08/11/2016	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - Verbale di Conciliazione Giudiziale ai sensi dell'art. 199 cpc			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	23/09/2004	3446/4	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/06/2008	16812	10437
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	21/08/2006	3771	4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda la provenienza dei beni pignorati, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle n.ri 902 – 906 – 912 – 920 - 938, dalla documentazione in atti, si evince che questi sono pervenuti al soggetto esecutato come segue:

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE (allegata in atti), a **** Omissis ****, nato a Sezze il 22-10-1896 e deceduto a Sezze il 25-08-1978, trascritta a Latina il 22-03-1979, Reg. Part. n. 3716, Reg. Gen. n. 4375, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nata a Sezze il 02-03-1927; **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928; **** Omissis ****, nato a Sezze il 14-04-1923; **** Omissis ****, nata a Sezze il 18-07-1931; **** Omissis ****, nato a Sezze il 08-11-1924; con la quale, ciascuno per la propria quota, ereditavano i seguenti immobili siti nel comune di Sezze, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle n. 336 are 25.00; n. 213 are 6.60; n. 331 Ha 2.38.40; n. 332 are 3.10; n. 333 are 6.40. Nonché terreno censito al Foglio 37, Particella 109 Ha 1.56.40.

- ATTO GIUDIZIARIO – DIVISIONE GIUDIZIALE (Allegato in atti), emesso dal Tribunale di Latina il 15-07-1993; trascritto a Latina il 25-10-1993, al n. 12601 di formalità (Allegato in atti); a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****; sui seguenti immobili siti in Sezze, censiti al Catasto Terreni come segue:

Foglio 37, Particelle n. 106 (are 32.00); n. 107 (are 31.00); n. 63 (are 72.10).

Foglio 14, Particelle n. 336 (are 25.00); n. 213 (are 6.60); n. 332 (are 3.10); n. 333 (are 6.40).

Foglio 21, Particelle n. 142 (are 30.40); n. 333 (are 0.60); n. 380 (are 13.80).

Foglio 84, Particella n. 183 (are 17.00).

- ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE (Allegato in atti), del 26-06-1997, Rep. n. 57/420 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 08-11-1924 e deceduto il 14-06-1996), trascritto a Latina il 22-07-2000, Reg. Part. n. 9591, Reg. Gen. n. 14620, in virtù del quale, le Sig.re **** Omissis ****, nata a Sezze il 20-03-1930 e **** Omissis ****, nata a Sezze il 11-12-1972, tra altri immobili, divenivano proprietarie, per la quota di 1/4 ciascuna, dell'immobile costituito da un'abitazione (oggetto di pignoramento), censita al Catasto fabbricati di Sezze al Foglio 14, Particella 951, di vani 8 (identificato nella nota di trascrizione come immobile n. 2 dell'Unità Negoziale n. 1); nonché per la quota di 1/10 del terreno (oggetto di pignoramento), sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 902, di 35 centiare (identificato nella nota di trascrizione come immobile n. 5 dell'Unità Negoziale n. 2).

- ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 28-06-2002, Rep. n. 96/520 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928 e deceduto il 30-11-2001), trascritto a Latina il



24-06-2003, Reg. Part. n. 11553, Reg. Gen. n. 18343, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nato a Sezze il 19-06-1965 e **** Omissis ****, nata a Sezze il 31-10-1960, tra altri immobili, divenivano proprietari, per la quota di 4/12 ciascuno, del terreno (oggetto di pignoramento) sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 75, Particella 20 di 5.360 centiare e Particella 89 di 5.960 centiare (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1 e 2 dell'Unità Negoziale n. 4), nonché per la quota di 1/40 ciascuno, dei terreni (oggetto di pignoramento) siti in Sezze, censiti in Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 902 (35 centiare); Particella 906 (3.956 centiare); Particella 912 (292 centiare); Particella 920 (Fabbricato Rurale di 75 centiare); Particella 938 (47 centiare), identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 6-10-15-22-26, dell'Unità Negoziale n. 6.

- ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE AI SENSI DELL'ART. 199 CPC (Allegato in atti) emesso dal Tribunale di Latina il 23-09-2004, Rep. 3446/4, trascritto a Latina il 18-06-2008, al n. 10437 di formalità, in virtù del quale, al soggetto esecutato, erano assegnati (tra altri immobili), i seguenti oggetto di pignoramento: Quota di proprietà di 1/1 dei terreni, censiti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 902 (35 centiare); Particella 906 (3.956 centiare); Particella 912 (292 centiare); Particella 920 (75 centiare); nonché Abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 951, A/3, di vani 9,5 identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1-2-3-4-5, dell'Unità Negoziale n. 1); nonché quota di proprietà di 1/2, del terreno censito al Foglio 14, Particella 938, di 47 centiare (identificato nella nota di trascrizione, come immobile n. 1, dell'Unità Negoziale n. 10).

Dall'esame della nota di trascrizione in atti, si evince che, nei confronti del soggetto esecutato, la formalità è CONTRO, per la quota di 1/10, su tutte le unità negoziali in essa riportate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 08/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/10/2015
Reg. gen. 19398 - Reg. part. 14202
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio competente, si riferisce che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, consiste nel depositare annotamento a margine al titolo pregiudizievole. Le spese, verosimilmente, possono essere così distinte: Cancellazione del Pignoramento Immobiliare (trascritto il 01-10-2015, al n. 14202 di formalità): Euro 294,00 complessivi (così ripartiti: Imposta Ipotecaria € 200,00; Tassa Ipotecaria € 35,00; Imposta di Bollo € 59,00). I costi riportati sono indicativi, la spesa complessiva per le cancellazioni, sarà determinata dall'Ufficio competente all'atto della presentazione degli annotamenti e solo quando sarà noto l'importo di aggiudicazione dei beni. Dall'esame della documentazione ipotecaria depositata in atti, nonché da quella acquisita dal CTU (Allegato n. 2), si evidenziano, a nome del soggetto esecutato, le seguenti formalità pregiudizievoli:



- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - trascritto a Latina in data 16-06-2014, Reg. Part. n. 10896, Reg. Gen. n. 13929, a favore di **** Omissis ****; contro **** Omissis ****, in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Latina in data 03-04-2014, Rep. n.1547.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - trascritto a Latina in data 01-10-2015, Reg. Part. n. 14202, Reg. Gen. n. 19398, a favore di **** Omissis ****; contro **** Omissis ****, in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Latina in data 23-09-2015, Rep. n. 4614/2015, gravante sul seguente immobile: "Abitazione in Sezze (LT), Via Carinzia n. 34, censito al catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 951, Categoria A/3, Piano T-1°".

Per quanto non riportato si rimanda integralmente alla documentazione contenuta in atti e acquisita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 08/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13929 - Reg. part. 10896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio competente, si riferisce che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, consiste nel depositare annotamento a margine al titolo pregiudizievole. Le spese, verosimilmente, possono essere così distinte: Cancellazione del Pignoramento Immobiliare (trascritto il 16-06-2014, al n. 10896 di formalità): Euro 294,00 complessivi (così ripartiti: Imposta Ipotecaria € 200,00; Tassa Ipotecaria € 35,00; Imposta di Bollo € 59,00).

I costi di cui sopra sono indicativi, la spesa complessiva per le cancellazioni, sarà determinata dall'Ufficio competente all'atto della presentazione degli annotamenti e solo quando sarà noto l'importo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze, in data 19-01-2017, si evince che gli immobili in oggetto, ricadono all'interno della "ZONA E - SOTTOZONA E1 AGRICOLA DI PRG". Le prescrizioni urbanistiche sono regolate dal titolo IV della L.R. del 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla L.R. del 17/03/2003 n. 8 e dalle N.T.A. del vigente PRG. Per quanto non riportato si rimanda al Certificato Urbanistico di cui all'Allegato n. 7.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili in oggetto, ricadono all'interno della "ZONA E - SOTTOZONA E1 AGRICOLA DI PRG" (vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica - Allegato n. 7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

In merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si riferisce quanto segue:

- In data 13-12-2016, Prot. N. 0027149, lo scrivente presentava al Comune di Sezze, istanza di accesso agli atti, per prendere visione ed estrarre copia, di eventuali pratiche edilizie intestate ai Sig.ri **** Omissis **** (padre del soggetto esecutato), in riferimento alla costruzione e/o alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto (Allegato n. 6).

- Con nota di risposta del 24-01-2017, Prot. n. 1965, il Comune di Sezze, ATTESTAVA CHE, AGLI ATTI DELL'UFFICIO, NON ESISTONO PRATICHE EDILIZIE INTESTATE AI SOGGETTI DI CUI ALLA RICHIESTA (Allegato n. 6).

- Per quanto sopra, in mancanza della necessaria documentazione relativa alla edificazione dell'immobile in oggetto, il CTU, allo stato, non è in grado di riferire in merito all'anno di realizzazione del fabbricato e ad eventuali ampliamenti rispetto all'edificio preesistente.

- In merito si evidenzia che, nel verbale di accesso del 17/01/2017 (unitamente al Custode Giudiziario nominato), il proprietario dell'immobile, dichiarava che il fabbricato è ante '67 e di non avere notizie in merito alle ristrutturazioni successive, avendovi provveduto i suoi genitori.

- In subordine a quanto sopra, avendo preso visione della documentazione in atti, nonché della mappa catastale d'impianto (costituita presumibilmente tra gli anni 1934-1938) si riferisce che, sulla ex Particella 332, del Foglio 14 di Sezze, si riscontra la sagoma di un fabbricato (all'epoca rurale), tale da far ritenere verosimile che, l'abitazione in loco, in precedenza era costituita da un vecchio fabbricato rurale (probabilmente realizzato prima dell'anno 1967). In merito si precisa che il CTU, non è a conoscenza (per mancanza di dati oggettivi) di quale potesse essere l'effettiva consistenza edilizia del preesistente fabbricato rurale che, nel corso del tempo, è stato ristrutturato e riadattato nell'attuale stato di fatto.

- Nello specifico si evidenzia che durante i sopralluoghi, lo scrivente riscontrava alcune difformità tra le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina e lo stato dei luoghi (come evidenziate nel precedente link DATI CATASTALI). In merito a tali difformità, il CTU ritiene che in riferimento alla normativa in vigore (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), si rendeva necessario richiedere al Comune di Sezze una D.I.A. e/o altro titolo abilitativo equivalente. In questo particolare caso, si ritiene che, per le modifiche e/o variazioni interne al preesistente fabbricato rurale (non essenziali), come definite dall'art. 32 DPR 380/01, sarebbe possibile procedere alla sanatoria, in virtù dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. - "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ", presentando al competente ufficio del Comune di Sezze, elaborati grafici (a firma di un tecnico abilitato) e tutta la documentazione che l'ufficio comunale richiederà in fase di istruttoria, previo pagamento delle sanzioni dovute, come prevede la normativa di riferimento.

Per quanto riguarda invece, alcune variazioni esterne, (come ad esempio: tettoia e locale ad uso magazzino-deposito) queste, a parere dello scrivente andrebbero rimosse con conseguente ripristino



dello stato dei luoghi, a cura e spese del proprietario in quanto realizzate senza il prescritto titolo abilitativo.

La spesa per adempiere i vari incombeni sopra detti, può ritenersi congrua in complessivi Euro 18.000,00 circa (comprensiva di oneri, spese tecniche, diritti, rimozioni, ripristino dei luoghi, etc.). Occorre precisare che per avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 36, DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi edilizi eseguiti, devono risultare conformi, sia alla normativa urbanistico-edilizia al momento della realizzazione delle varianti, sia al momento della presentazione della domanda. E' opportuno evidenziare che, le varianti apportate, potrebbe incorre nelle sanzioni come disposto dagli artt. 33 e 34 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., e/o in ogni altra forma di sanzione prevista dalla legislazione vigente nazionale e comunale.

Quanto sopra, si configura come un giudizio del CTU, suffragato da accertamenti mirati e da notizie assunte presso i competenti uffici. Gli eventuali acquirenti, RESTANO EDOTTI che, preventivamente all'acquisto del bene, dovranno procedere, ad ulteriori accertamenti e verifiche presso i competenti uffici tecnici del Comune di Sezze al fine di valutare al meglio, le concrete possibilità per addivenire ad una regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni. LE SPESE IN PRECEDENZA RIPORTATE SONO INDICATIVE, VALUTAZIONI PIÙ PRECISE POTRANNO ESSERE FATTE AL MOMENTO DELLA CONCRETA REALIZZAZIONE DEGLI OBBLIGHI SOPRA DESCRITTI.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Durante il sopralluogo, svoltosi alla presenza del Sig. **** Omissis ****, il 07/01/2017, il CTU ha richiesto all'attuale proprietario l'esibizione della dichiarazione di conformità relativa agli impianti: Elettrico, Termico e Idrico, ai sensi del D.M. n. 37/08 e s.m.i., lo stesso dichiarava di non essere in possesso di tali Certificazioni (vedasi verbale di sopralluogo - Allegato n. 1).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In risposta al punto 15) del verbale di conferimento incarico, si riferisce che il CTU, NEL CORSO DELLA PRESENTE PROCEDURA, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE, di cui all'Art. 6 d.lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i.(Allegato n. 9).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Trattasi di vari appezzamenti di terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In risposta al punto 1) dell'incarico ricevuto, si riferisce che, con provvedimento del 10-12-2015, il G.E., (Dott. CINA), disponeva la riunione della presente procedura (R.G.E. n. 151/2014), con quella recante il n. R.G.E. 311/2015. Nel merito si riferisce che la documentazione Ipotecaria in atti, si compone di due Certificati Ipotecari Speciali, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, in data 05-08-2014, Prot. n. 66006 e il 02-11-2015, Prot. n. 112706.

In merito alla completezza della documentazione Ipo-Catastale, ex art. 567 c.p.c., si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- Gli immobili sono pervenuti al soggetto esecutato per ATTO AMMINISTRATIVO - CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 28-06-2002, Rep. n. 96/520 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928 e deceduto il 30-11-2001), trascritto a Latina il 24-06-2003, al n. 11553 di formalità.

In riferimento al punto 6) del verbale di conferimento incarico, si produce (Allegato n. 8), il Certificato di Residenza e l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, a nome del soggetto esecutato, dal quale non risulta nessuna annotazione marginale.

CONFINI

Dall'esame dello stralcio di mappa catastale, si evincono i seguenti confini:

- la particelle n. 20, confina con: particelle n. 158, 60, 156, 157, 89, salvo altri.
- la particella n. 89, confina con: particelle n. 20, 154, 155, 99, 135 e 43, salvo altri.

Il tutto come riportato nello stralcio catastale al quale si rimanda.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5390,00 mq	5390,00 mq	1,00	5390,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5960,00 mq	5960,00 mq	1,00	5960,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	11350,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11350,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono quelle catastali, come dedotte dal Certificati Storico Catastale in atti e dalla documentazione acquisita, in considerazione della quota effettiva proprietà. Le stesse devono intendersi con le dovute e ammissibili tolleranze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1980 al 10/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 20-89 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01.13.50
Dal 10/11/1996 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 20-89 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01.13.50
Dal 30/11/2001 al 16/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 20-89 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.13.50
Dal 16/06/2014 al 24/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 20-89 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01.13.50

La situazione catastale dell'immobile e quella degli intestati, è stata dedotta dal Certificato Storico Catastale in atti, nonché dalle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina. Per quanto non riportato si rimanda alla documentazione in atti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	20				Seminativo	2	00.53.90	70,43	50,11	
75	89				Seminativo	1	00.59.60	90,19	58,48	

Corrispondenza catastale

L'attuale intestatario corrisponde al soggetto esecutato. I beni in oggetto hanno assunto l'attuale identificazione e consistenza, a seguito di Frazionamento dell'08-10-1980 n. 7062 e Frazionamento del 17-09-1980 n. 114.900.



PRECISAZIONI

Con provvedimento del 10-12-2015, il G.E. disponeva la riunione delle procedure R.G.E.N. 151/2015 e 311/2015. Dall'esame delle Ispezioni Ipotecarie eseguite (Allegato n. 2) è emerso che, a carico del soggetto esecutato, sono pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto il 16-06-2014, Reg. Part. n. 10896, Reg. Gen. n. 13929; PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto a Latina in data 01-10-2015, Reg. Part. n. 14202, Reg. Gen. n. 19398.

PATTI

Il CTU non è a conoscenza di eventuali patti riguardanti il terreno in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno era nella disponibilità del soggetto esecutato.

PARTI COMUNI

Il terreno oggetto di pignoramento non è inserito in un contesto dove figurano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze si evince che i beni oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni in oggetto sono siti in Sezze, Traversa di Via Migliara 45, sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 75, Particella n. 20 (superficie catastale are 53.90) e Particella n. 89 (superficie catastale are 59.60). Come si evince dallo stralcio di mappa, i due appezzamenti di terreno hanno una conformazione irregolare; gli stessi sono raggiungibili da una strada sterrata che si diparte dalla Via Migliara 45 (vedasi fotografie allegate).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano non occupati da persone o cose, nella disponibilità del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1980 al 10/11/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Orsini	08/10/1980	167745	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Latina	24/10/1980	14536	12255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	27/10/1980	6715	
Dal 10/11/1996 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	13/08/1997	97/430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/01/2001	1429	930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	29/08/1997	97	430
Dal 30/11/2001 al 16/06/2014	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	30/11/2001	96/520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/06/2003	18343	11553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	28/06/2002	96	520

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda la provenienza dei beni pignorati, censiti al Catasto Terreni, Foglio 75, Particelle n. 20 e 89, dalla documentazione in atti, si evince che questi sono pervenuti al soggetto esecutato (per la quota di 1/2), come segue:

- ATTO DI VENDITA, per notaio Mario Orsini, del 08-10-1980, Rep. 167745, trascritto a Latina in data 24-10-1980, Reg. Part. n. 12255, Reg. Gen. N. 14536, mediante il quale, i coniugi **** Omissis ****, acquistavano dalla Sig.ra **** Omissis ****, per il prezzo dichiarato di Lire 16.000.000= (tra altri immobili), i seguenti beni oggetto di pignoramento: *".....Il terreno di Ha. 1.33.50 confinante con terreno di cui sopra a due lati, Iacovacci Antonio, terreno di cui appresso, in catasto al foglio 75, mappali 89 di are 59,60; e 20 di are 53,90....."*, e altro terreno non oggetto del presente pignoramento.



- ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 13-08-1997, Rep. n. 97/430 (a **** Omissis ****, nata a Sezze il 09-02-1940 e deceduta il 10-11-1996), trascritto a Latina il 24-01-2001, Reg. Part. n. 930, Reg. Gen. n. 1429, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928; **** Omissis ****, nato a Sezze il 19-06-1965 e **** Omissis ****, nata a Sezze il 31-10-1960, tra altri immobili, divenivano proprietari, per la quota di 50/300 ciascuno, del terreno (oggetto di pignoramento), sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 75, Particella 20 di 5.360 centiare; e Particella 89 di 5.960 centiare (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1 e 2 dell'Unità Negoziale n. 2).

- ATTO AMMINISTRATIVO – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE, del 28-06-2002, Rep. n. 96/520 (a **** Omissis ****, nato a Sezze il 04-06-1928 e deceduto il 30-11-2001), trascritto a Latina il 24-06-2003, Reg. Part. n. 11553, Reg. Gen. n. 18343, in virtù del quale, i Sig.ri **** Omissis ****, nato a Sezze il 19-06-1965 e **** Omissis ****, nata a Sezze il 31-10-1960, tra altri immobili, divenivano proprietari, per la quota di 4/12 ciascuno, del terreno (oggetto di pignoramento) sito in Sezze, censito in Catasto Terreni, Foglio 75, Particella 20 di 5.360 centiare e Particella 89 di 5.960 centiare (identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 1 e 2 dell'Unità Negoziale n. 4); nonché per la quota di 1/40 ciascuno, dei terreni (oggetto di pignoramento) siti in Sezze, censiti in Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 902 (35 centiare); Particella 906 (3.956 centiare); Particella 912 (292 centiare); Particella 920 (Fabbricato Rurale di 75 centiare); Particella 938 (47 centiare); identificati nella nota di trascrizione come immobili n. 6-10-15-22 e 26, dell'Unità Negoziale n. 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 08/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13929 - Reg. part. 10896

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio competente, si riferisce che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte:

- Cancellazione del Pignoramento Immobiliare, trascritto il 16-06-2014, al n. 10896 di formalità, Euro 294,00 complessivi, così ripartiti: Imposta Ipotecaria € 200,00; Tassa Ipotecaria € 35,00; Imposta di Bollo € 59,00. I costi di cui sopra sono indicativi, la spesa complessiva per le cancellazioni, sarà determinata dall'Ufficio competente all'atto della presentazione degli annotamenti e quando sarà noto l'importo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze, in data 19-01-2017, si evince che gli immobili in oggetto, ricadono all'interno della "ZONA E - SOTTOZONA E2 AGRICOLA DI PRG". Le prescrizioni urbanistiche sono regolate dal titolo IV della L.R. del 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla L.R. del 17/03/2003 n. 8 e dalle N.T.A. del vigente PRG. (Allegato n. 7).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di due appezzamenti di terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.
Quota di 1/1 del diritto di proprietà, sul fabbricato ad uso abitazione, sito nel Comune di Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 14, Particella n. 951, piano terra e primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 951, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.357,50.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938. Proprietà del terreno sito in Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle: n. 902, superficie catastale di are 00,35; n. 906, superficie catastale di are 39,56; n. 912, superficie catastale di are 02,92; n. 920, superficie catastale di are 00,75. n. 938, superficie catastale di are 00,47. IN MERITO ALLA PARTICELLA PIGNORATA N. 938, SI EVIDENZIA: 1) nel verbale di Conciliazione Giudiziale del 23/09/2004, questa risulta assegnata ai Sig. **** Omissis ****. 2) Nella Nota di Trascrizione del 18/06/2008, al n. 10437 di formalità, tale immobile, identificato come Unità Negoziabile n. 10, risulta in proprietà al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/2. 3) Nel Certificato Storico Catastale in atti, e nelle visure storiche per immobile, lo stesso immobile risulta intestato al soggetto esecutato per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 906, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 912, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 920, Qualità FABB RURALE - Fg. 14, Part. 938, Qualità Seminativo arborato.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.373,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.	233,81 mq	750,00 €/mq	€ 175.357,50	100,00	€ 175.357,50
Bene N° 2 - Terreno Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.	3383,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.373,00	100,00	€ 8.373,00
Valore di stima:					€ 183.730,50

Valore di stima: € 183.730,50

Deprezzamento del 10,90 %

Valore finale di stima: € 163.703,88

Sul valore di stima, sarà operato un deprezzamento pari all'10,90% circa, dovuto alle spese per i seguenti adempimenti:

1) PRESENTAZIONE DI D.I.A. per ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED EVENTUALE RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI = € 18.000,00 circa.

2) VARIAZIONE CATASTALE = € 2.000,00 circa.

E così per un totale di € 20.000,00 circa.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.

Quota di 1/2 del diritto di proprietà del terreno sito nel comune di Sezze, traversa di Via Migliara 45, censito in catasto al Foglio 75: Particella 20, superficie catastale di are 53,90. Particella 89, superficie catastale di are 59,60. Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 89, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Valore di stima del bene: € 12.485,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.	11350,00 mq	2,20 €/mq	€ 24.970,00	50,00	€ 12.485,00
Valore di stima:					€ 12.485,00

Valore finale di stima: € 12.485,00



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 10/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorrentino Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso agli immobili
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie del 09-11-2016 a nome del soggetto esecutato (Aggiornamento al 08/11/2016)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile - Lotto N. 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Stralcio di mappa catastale e Visure storiche per immobile - Lotto N. 2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Stralcio di mappa catastale - Planimetrie catastali dell'immobile - Lotto 1.
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Richiesta di accesso agli atti del 13-12-2016, Prot. n. 27149 - Risposta del Comune del 24-01-17, Prot. n. 1965.
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Rilasciato dal Comune di Sezze in data 19-01-2017.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di residenza ed Estratto Per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 10 Ortofoto - Foto aeree estratte dal sito Google Earth
- ✓ N° 11 Foto - Fotografie dei beni oggetto di esecuzione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.
Quota di 1/1 del diritto di proprietà, sul fabbricato ad uso abitazione, sito nel Comune di Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 14, Particella n. 951, piano terra e primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 951, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze, in data 19-01-2017, si evince che gli immobili in oggetto, ricadono all'interno della "ZONA E - SOTTOZONA E1 AGRICOLA DI PRG". Le prescrizioni urbanistiche sono regolate dal titolo IV della L.R. del 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla L.R. del 17/03/2003 n. 8 e dalle N.T.A. del vigente PRG. Per quanto non riportato si rimanda al Certificato Urbanistico di cui all'Allegato n. 7.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.
Proprietà del terreno sito in Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle: n. 902, superficie catastale di are 00,35; n. 906, superficie catastale di are 39,56; n. 912, superficie catastale di are 02,92; n. 920, superficie catastale di are 00,75. n. 938, superficie catastale di are 00,47. IN MERITO ALLA PARTICELLA PIGNORATA N. 938, SI EVIDENZIA: 1) nel verbale di Conciliazione Giudiziale del 23/09/2004, questa risulta assegnata ai Sig. **** Omissis ****. 2) Nella Nota di Trascrizione del 18/06/2008, al n. 10437 di formalità, tale immobile, identificato come Unità Negoziante n. 10, risulta in proprietà al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/2. 3) Nel Certificato Storico Catastale in atti, e nelle visure storiche per immobile, lo stesso immobile risulta intestato al soggetto esecutato per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 906, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 912, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 920, Qualità FABB RURALE - Fg. 14, Part. 938, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili in oggetto, ricadono all'interno della "ZONA E - SOTTOZONA E1 AGRICOLA DI PRG" (vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica - Allegato n. 7).

Prezzo base d'asta: € 163.703,88

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.
Quota di 1/2 del diritto di proprietà del terreno sito nel comune di Sezze, traversa di Via Migliara 45, censito in catasto al Foglio 75: Particella 20, superficie catastale di are 53,90. Particella 89, superficie catastale di are 59,60. Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 89, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze, in data 19-01-2017, si evince che gli immobili in oggetto, ricadono all'interno



della "ZONA E - SOTTOZONA E2 AGRICOLA DI PRG". Le prescrizioni urbanistiche sono regolate dal titolo IV della L.R. del 22/12/1999 n. 38, come modificata dalla L.R. del 17/03/2003 n. 8 e dalle N.T.A. del vigente PRG. (Allegato n. 7).

Prezzo base d'asta: € 12.485,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.703,88

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36, Foglio 14, Particella 951, Piano T-1, con corte di pertinenza.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 951, Categoria A3	Superficie	233,81 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto è stato trovato in normale stato di conservazione, occupato dal soggetto esecutato e dal proprio nucleo familiare.		
Descrizione:	Quota di 1/1 del diritto di proprietà, sul fabbricato ad uso abitazione, sito nel Comune di Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 14, Particella n. 951, piano terra e primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Carizia, n. 36 - Foglio 14, Particelle: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 906, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 912, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 920, Qualità FABB RURALE - Fg. 14, Part. 938, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3383,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni erano nella disponibilità del soggetto esecutato.		
Descrizione:	Proprietà del terreno sito in Sezze, Via Carizia n. 36, censito al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle: n. 902, superficie catastale di are 00,35; n. 906, superficie catastale di are 39,56; n. 912, superficie catastale di are 02,92; n. 920, superficie catastale di are 00,75. n. 938, superficie catastale di are 00,47. IN MERITO ALLA PARTICELLA PIGNORATA N. 938, SI EVIDENZIA: 1) nel verbale di Conciliazione Giudiziale del 23/09/2004, questa risulta assegnata ai Sig. **** Omissis ****. 2) Nella Nota di Trascrizione del 18/06/2008, al n. 10437 di formalità, tale immobile, identificato come Unità Negoziabile n. 10, risulta in proprietà al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/2. 3) Nel Certificato Storico Catastale in atti, e nelle visure storiche per immobile, lo stesso immobile risulta intestato al soggetto esecutato per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.485,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Traversa di Via Migliara 45 - Foglio 75, Particelle n. 20 e n. 89.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 89, Qualità Seminativo	Superficie	11350,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era nella disponibilità del soggetto esecutato.		
Descrizione:	Quota di 1/2 del diritto di proprietà del terreno sito nel comune di Sezze, traversa di Via Migliara 45, censito in catasto al Foglio 75: Particella 20, superficie catastale di are 53,90. Particella 89, superficie catastale di are 59,60.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36, FOGLIO 14, PARTICELLA 951, PIANO T-1, CON CORTE DI PERTINENZA.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 01/10/2015

Reg. gen. 19398 - Reg. part. 14202

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CARIZIA, N. 36 - FOGLIO 14, PARTICELLE: 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13929 - Reg. part. 10896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - TRAVERSA DI VIA MIGLIARA 45 - FOGLIO 75, PARTICELLE N. 20 E N. 89.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13929 - Reg. part. 10896

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

