
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bodesmo Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

In data 26/05/2023, il sottoscritto Arch. Bodesmo Claudia, con studio in Via Damiano Chiesa, 2A - 04022 - Fondi (LT), email claudia.bodesmo@gmail.com, PEC claudia.bodesmo@archiworldpec.it, Tel. 320 2506420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Croce Vecchia (accesso da Via Bassiano n. 103), piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata in zona periferica del comune di Sezze.

Si accede al bene tramite una piccola strada carrabile (Via Croce Vecchia) transitabile all'altezza di Via Bassiano n. 103. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 20 particella 598 sub 3 ed è intestata in catasto proprietà 1/2 e proprietà 1/2.

Il bene, facente parte di un fabbricato a due piani, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con ingresso indipendente dalla corte comune (sub 1) che condivide con le altre due unità immobiliari di proprietà di terzi (sub 2 e sub 4).

La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Croce Vecchia (accesso da Via Bassiano n. 103), piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato a
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Dalla consultazione dei registri dell'Ufficio di Anagrafe del Comune di Sezze (LT), risulta che
è di stato civile libero e risiede
è di stato civile libero

Vengono inseriti come allegati i seguenti certificati rilasciati dal suddetto ufficio: - Certificati contestuali di Cittadinanza, di Residenza e di Stato Civile di

CONFINI

Il BENE sub 3 confina con sub 1, sub 2 e sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,40 mq	77,73 mq	1	77,73 mq	2,85 m	terra
Abitazione	62,25 mq	77,73 mq	1	77,73 mq	2,85 m	primo
Balcone	6,85 mq	6,85 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				157,17 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il sottoscritto ctu, tenuto conto dell'esistenza della corte comune sub 1 in condivisione con altre due unità immobiliari (sub 2 e sub 4), ha considerato un incremento del 3% per incidenza della stessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1,06 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 12/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 24/01/2008 al 04/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 397,67 Piano T-1
Dal 05/02/2008 al 06/10/2015		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 397,67 Piano T-1
Dal 07/10/2015 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 397,67 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 26/06/2023		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 165 mq Rendita € 397,67 Piano T-1
Dal 13/08/2022 al 23/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 598, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 397,67 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il sottoscritto CTU specifica che il manufatto subastato insiste su terreno in C.T. al Foglio 20 Particella 598 di ha 00 are 05 ca 83 - ENTE URBANO ed allega la visura storica catastale - Catasto Terreni - della particella 598 (Foglio 20).

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare le origini catastali dell'attuale Particella 598 (Foglio 20), effettuando la ricerca della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Latina - Ufficio provinciale/Territorio - Area servizi catastali e cartografici, e riporta quanto segue: la particella



originaria dalla quale deriva in parte la particella attuale (part. 598) è la particella 291 di totali 2.490 mq. Dal tipo di frazionamento n. 13554 del 18/01/1963, che viene allegato, si rileva che la particella 291 è stata frazionata in cinque sub: "a" con superficie 277 mq, "b" con superficie 530 mq, "c" con superficie 430 mq, "d" con superficie 583 mq, "e" con superficie 670 mq. Successivamente con il tipo di frazionamento n. 12847 del 02/09/1965, che viene allegato, la particella 291/d è stata nuovamente frazionata nei sub "d" con superficie 502 mq ed "e" con superficie 81 mq; nello stesso documento il sub provvisorio 291/e viene denominato in modo definitivo sub 291/g mantenendo invariata la superficie di 81 mq. Con il tipo di frazionamento n. 15991 del 26/10/1965, che viene allegato, la particella 291/d è definitivamente individuata con superficie di 583 mq. Con variazione del tipo mappale n. 14812 del 15/02/1986, che viene allegata, le particelle costituenti l'ex 291/d (583 mq) e nello specifico la particella 598 (ex 291/d di 502 mq) e la particella 601 (ex 291/e, poi 291/g, di 81 mq) subiscono un'ulteriore variazione che prevede la costituzione dell'attuale particella 598 di 583 mq totali; ovvero la particella 601 viene unita alla particella 598 e la particella 598 viene variata con l'annessione della particella 601. Il sottoscritto ctu, infine, ha rilevato che l'estratto di mappa in atti riporta la sagoma della particella in questione, part. 598, non del tutto corrispondente alla mappa di impianto. E' possibile rettificare l'estratto di mappa presentando istanza di correzione / rettifica immobile all'Ufficio Provinciale di Latina - Territorio. Il sottoscritto ctu stima in circa € 300,00 l'importo per tale attività.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	598	3		A2	3	7	165 mq	397,67 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, non sussiste. Dal confronto delle planimetrie dello stato dei luoghi, redatte dal sottoscritto CTU, che vengono allegate, e la planimetria catastale, scaricata per via telematica con il portale SISTER, che viene allegata, sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di un camino con canna fumaria esterna posta in aderenza alla facciata del fabbricato esposta a nord-est; presenza di un locale deposito in aderenza alla facciata del fabbricato esposta a nord-est, non inserito nella scheda catastale, e di una tettoia in legno, anch'essa non inserita nella scheda catastale, entrambi edificati sull'area del sub 1 - bene comune non censibile alle tre unità immobiliari esistenti sub 1, sub 2 e sub 3-; utilizzo dell'intercapedine esistente tra il suolo ed il solaio del piano terra come locale di deposito e di installazione della caldaia a metano.

Il sottoscritto CTU specifica che, per l'aggiornamento del Catasto, è necessaria la compilazione e l'introduzione di nuova planimetria catastale in sostituzione di quella esistente, non corrispondente allo stato dei luoghi, come sopra specificato. Non procede nell'attività di variazione catastale in quanto per le variazioni riscontrate sono



necessari titoli abilitativi.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ctu ha richiesto a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Sezze, i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato cumulativo di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile di
- Certificato cumulativo di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile di

PATTI

Non sussistono patti da riferire.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è accessoriato da corte sub 1, in comune con il sub 2 ed il sub 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto attestato nella Certificazione dell'Ufficio Settore VI - Servizi di Gestione del Patrimonio del comune di Sezze, datata 11/08/2023 con prot. 23128 del 24/08/2023, richiesta dal sottoscritto ctu, sulla particella contenente il bene pignorato non sussistono usi civici (determinazione della Regione Lazio n. G00050 del 04/01/2018). Il certificato su citato viene allegato.

Il sottoscritto ctu, dopo aver accertato nella visura storica catastale l'esistenza di un diritto del concedente del Monastero del Bambin Gesù in Sezze, ha richiesto al Presidente del Conservatorio Corradini, Dr. Ernesto Carlo di Pastina, l'esistenza o l'inesistenza del diritto di livello enfiteutico poichè l'istituto su citato è riconducibile al Monastero del Bambin Gesù a seguito delle vicende sottriche e giuridiche che hanno riguardato fin dal XIX sec. tale ente pubblico di istruzione indifferentemente chiamato Conservatorio "Corradini" o "Monastero del Bambin Gesù". Con Certificazione prot. n. 230 del 17/09/2023, viene attestata l'esistenza del diritto di livello enfiteutico sulla Particella 598 (Foglio 20) e viene ipotizzata dal Consulente Tecnico dell'ente, Geom. Ubaldo Mattei, una approssimativa stima sommaria di € 15.000,00 del valore di affrancazione, ad esclusione delle spese di istruttoria quantificate in € 300,00 e delle spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, bolli, stimate dal sottoscritto ctu in circa € 3.500,00. Il certificato su citato viene allegato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione nord-ovest;

Altezza interna utile al piano terra ed al piano primo di 285 cm.;

Fondazioni realizzate a sacco con cordolo in cemento armato;

Struttura portante in blocchetti di tufo e blocchetti di cls;

Solai in latero-cemento prefabbricato gettati in opera;

Scala interna realizzata con struttura in ferro e pedate in legno di forma elicoidale;

Copertura a falde con tegole;

Pareti interne in laterizi forati;

Pavimentazione interna parte in marmo e parte in ceramica;

Infissi esterni in alluminio con vetro singolo ed avvolgibili in pvc al netto della persiana in alluminio della portafinestra di accesso al balcone del piano primo;

Infissi interni in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario esistenti e funzionanti.

Impianto di riscaldamento autonomo funzionante tramite caldaia a metano con termosifoni in ghisa;

Acqua calda sanitaria prodotta con due boiler elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, _____ unitamente alla propria _____
_____, come da dichiarazione della _____ riportata nel Verbale n°
1 di accesso all'immobile pignorato del 12/07/2023, che viene allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1965 al 24/01/2008		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Edmondo Millozza	19/09/1965	14064	4689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/1969 al		Atto di compravendita			



24/01/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Orsini	17/05/1969	9338	799
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2008 al 09/05/2022		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Fuccillo	24/01/2008	17205	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza ultraventennale, in numero di due, costituiti dalla Donazione rep. 14064 del 19/09/1965 Notaio Dott. Edmondo Millozza e dalla Compravendita rep. 9338 del 17/05/1966 Notaio Dott. Mario Orsini; l'atto di Donazione rep. 17205 del 24/01/2008 Notaio Dott. Antonio Fuccillo, con il quale
 hanno accettato in donazione da il bene oggetto di pignoramento, non risultano depositati nel fascicolo della presente esecuzione.

Il sottoscritto ctu ha effettuato richiesta di tali documenti sia presso l'Archivio Notarile di Latina, sia presso lo studio del Notaio Dott. Antonio Fuccillo, estraendo copie che vengono allegate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 18/12/2019
Reg. gen. 28659 - Reg. part. 4502
Importo: € 100.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 20/12/2019
Reg. gen. 28862 - Reg. part. 4530
Importo: € 25.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 27/05/2022
Reg. gen. 14528 - Reg. part. 10696
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono nella cancellazione delle seguenti formalità con i relativi importi:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 18/12/2019, R.P. 4502: costo minimo € 294,00;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 20/12/2019, R.P. 4530: € 294,00;
- Pignoramento trascritto il 27/05/2022, R.P. 10696: € 294,00.

La data del 27/05/2022 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 07/11/2023, che vengono allegate, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

L'assetto urbanistico del comune di Sezze è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 1425 del 27/04/1976 e successiva variante del febbraio 2002. L'area sulla quale insiste il bene oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA DI COMPLETAMENTO "B" - SOTTOZONA B2.

Nel P.T.P.R., approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2., l'area sulla quale insiste il bene pignorato risulta catalogata nella



tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio degli insediamenti urbani. Non si rilevano vincoli. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato, a carattere residenziale, non è in contrasto con le prescrizioni di P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 così come desunto dall'Autocertificazione estrapolata dall'accesso agli atti all'Ufficio Condono del comune di Sezze, che viene allegata. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici come da attestazione prot. 23128 del 24/08/2023 rilasciata al sottoscritto ctu dall'Ufficio Settore VI Servizi di Gestione del Patrimonio del comune di Sezze, già allegata. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso l'Ufficio del Servizio Urbanistica - Edilizia e l'Ufficio Condono Edilizio del comune di Sezze, è emersa la seguente documentazione:

- 1) Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. 5960 del 30/04/1986, per lavori di manutenzione straordinaria conclusi nell'anno 1976 su un fabbricato di due piani diviso in tre appartamenti edificato prima del 1967, come dichiarato con Autocertificazione del 15/06/2007;
- 2) Certificato di idoneità statica redatto dal Geom. Antonucci Giovanni in data 16/01/1987;
- 3) Permesso di costruire in sanatoria n. 1262 dell'11/01/2008, relativo alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria ad un fabbricato adibito a civile abitazione composto di numero due piani con numero tre appartamenti, inclusi l'elaborato grafico avente come oggetto la dicitura " Progetto a sanatoria per: costruzione fabbricato di civile abitazione" e la relazione di descrizione delle opere oggetto di sanatoria edilizia;
- 4) Certificato di agibilità n. 2052/07 dell'11/01/2008 delle unità immobiliari ad uso abitazione site in Via Bassiano n. 103 distinte in catasto al foglio 20 mapp. 598 sub 2, sub 3, sub 4.

La documentazione elencata ai punti 1), 2), 3), 4), contenuta agli atti, viene allegata.

Il sottoscritto ctu, a seguito di un'attenta analisi della documentazione reperita e dal confronto tra la consistenza rappresentata nell'elaborato grafico del progetto autorizzato con permesso di costruire n. 1262 del 11/01/2008 e lo stato di fatto rilevato, già allegato, riferisce quanto segue:

- nel progetto approvato gli ambienti posti al piano terra (pranzo/soggiorno, cucina, bagno) differiscono sia in numero che in disposizione rispetto alla planimetria dello stato attuale rilevato dal sottoscritto ctu (pranzo / soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno) comportando una diversa distribuzione degli spazi interni;
- al piano terra, è presente un camino con canna fumaria esterna posta in aderenza alla facciata dell'unità immobiliare pignorata esposta a nord-est non riportato nell'elaborato grafico su citato;
- nel progetto approvato la copertura è piana non praticabile, allo stato attuale l'unità immobiliare pignorata ha una copertura a falde;
- è presente una tettoia in legno realizzata nell'area esposta a nord del cortile comune (sub 1) non riportata nell'elaborato grafico su citato;
- è presente un deposito realizzato in aderenza alla facciata del bene pignorato con esposizione nord-est, anch'esso insistente su una porzione del cortile comune (sub 1), non riportato nell'elaborato grafico su citato;
- l'intercapedine esistente tra il suolo ed il solaio del piano terra è utilizzata come locale di deposito e come luogo di installazione della caldaia a metano, anch'essa non risulta nell'elaborato grafico su citato.

Dal confronto con il Geom. Paolo Sibilio del Servizio Edilizia Privata-Urbanistica ed il Geom. Jacopo Titti del Servizio Condono Edilizio del comune di Sezze, è emerso che è possibile sanare le difformità derivanti dalla diversa distribuzione degli spazi interni e regolarizzare la realizzazione del camino con canna fumaria esterna



ai sensi dell'art. 37 del d.p.r. 380/2001. I costi necessari si prevedono indicativamente in circa € 5.000,00 compresi diritti, oblazione, sanzioni e spese tecniche.

In merito alla difformità della copertura esistente realizzata a falde anzichè piana non praticabile, così come rappresentata nell'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria n. 1262 del 11/01/2008, si rende necessaria la riduzione in pristino con una spesa indicativa di circa € 10.000,00.

Sarà inoltre necessario rimuovere la tettoia in legno e il deposito in adiacenza alla facciata esposta a nord-est, manufatti insistenti sul bene comune non censibile (sub 1) e non sanabili. Si indica in circa € 7.000,00 la somma dei lavori occorrenti.

Infine, in riferimento all'intercapedine esistente tra il suolo ed il solaio del piano terra, utilizzata come deposito/locale tecnico, sarà opportuno murare il varco di accesso alla stessa e spostare la caldaia in luogo idoneo. Si indica in circa € 2.000,00 la somma dei lavori occorrenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto ctu specifica che occorrerà provvedere alla revisione e/o all'eventuale adeguamento degli impianti esistenti secondo normativa vigente. L'importo per la revisione e/o eventuale adeguamento degli impianti viene stimato forfettariamente in circa € 3.000,00.

In riferimento all'APE, il sottoscritto ctu non procede alla sua redazione ritenendo corretto e a vantaggio della procedura non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto il bene non possiede ad oggi la sua corretta e potenziale legittimazione; sarà redatto qualora il Giudice lo ritenesse necessario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è parte di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Croce Vecchia (accesso da Via Bassiano n. 103), piano T-1

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata in zona periferica del comune di Sezze. Si accede al bene tramite una piccola strada carrabile (Via Croce Vecchia) transitabile all'altezza di Via Bassiano n. 103. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 20 particella 598 sub 3 ed è intestata in catasto a _____ proprietà 1/2 e _____ proprietà 1/2. Il bene, facente parte di un fabbricato a due piani, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con ingresso indipendente dalla corte comune (sub 1) che condivide con le altre due unità immobiliari di proprietà di terzi (sub 2 e sub 4). La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 598, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 129.512,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Il sottoscritto ctu riferisce che il bene pignorato è localizzato in zona periferica del comune di Sezze.

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 all'immobile pignorato in questione.

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, trattandosi di bene ordinario, l'utilizzazione del metodo di stima comparativo è apparso il più opportuno. Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire ai beni in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il Comune di Sezze (LT), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona ove ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), zona Periferica/CROCEVECCHIA-CAPPUCCINI-MAD. D. NEVE-ZOCCOLANTI-ZONA CIMITERO-MELO GROSSO-FONTANELLE, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La vendita dell'unico lotto non è soggetta ad IVA in quanto gli esecutati sono persone fisiche.

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in 800,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 129.512,00 (800,00 €/mq x 161,89 mq).

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia insieme alle spese necessarie per verificare e/o adeguare gli impianti alla normativa vigente indicati nella SEZIONE "Regolarità Edilizia", gli importi del valore di affrancazione indicati nella SEZIONE "Servitù, censo, livelli, usi civici" e l'importo occorrente



per la rettifica del perimetro della particella 598 (foglio 20) nell'estratto di mappa indicato nella SEZIONE "Cronistoria catastale" ammontano in totale a € 46.100,00 (€ 5.000,00 + € 10.000,00 + € 7.000,00 + € 2.000,00 + € 3.000,00 + € 15.000,00 + € 3.500,00 + € 300,00 + € 300,00).

Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 83.412,00 (€ 129.512,00 - € 46.100,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Croce Vecchia (accesso da Via Bassiano n. 103), piano T-1	161,89 mq	800,00 €/mq	€ 129.512,00	100,00%	€ 129.512,00
				Valore di stima:	€ 129.512,00

Valore di stima: € 129.512,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese indicate nella SEZIONE "Cronistoria catastale"	300,00	€
Spese indicate nella SEZIONE "Servitù, censo, livello, usi civici"	18800,00	€
Spese indicate nella SEZIONE "Regolarità edilizia"	27000,00	€

Valore finale di stima: € 83.412,00

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.

Fondi, li 13/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bodesmo Claudia

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Tipi di frazionamento / Tipi mappali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievi stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati cumulativi di residenza, di stato civile, di famiglia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di non esistenza usi civici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di esistenza del diritto del livello enfiteutico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 13 Altri allegati - Foto interno ed esterno
- ✓ N° 14 Altri allegati - Foto satellitare
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale di accesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Croce Vecchia (accesso da Via Bassiano n. 103), piano T-1

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata in zona periferica del comune di Sezze. Si accede al bene tramite una piccola strada carrabile (Via Croce Vecchia) transitabile all'altezza di Via Bassiano n. 103. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 20 particella 598 sub 3 ed è intestata in catasto a proprietà 1/2 e proprietà 1/2. Il bene, facente parte di un fabbricato a due piani, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con ingresso indipendente dalla corte comune (sub 1) che condivide con le altre due unità immobiliari di proprietà di terzi (sub 2 e sub 4). La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 598, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di Sezze è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 1425 del 27/04/1976 e successiva variante del febbraio 2002. L'area sulla quale insiste il bene oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA DI COMPLETAMENTO "B" - SOTTOZONA B2. Nel P.T.P.R., approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2., l'area sulla quale insiste il bene pignorato risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio degli insediamenti urbani. Non si rilevano vincoli. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato, a carattere residenziale, non è in contrasto con le prescrizioni di P.R.G..

Prezzo base d'asta: € 83.412,00

