

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pellicone Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.203,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 16/08/2024, il sottoscritto Ing. Pellicone Ivana, con studio in Via San Tommaso D'aquino 19 - 04100 - Latina (LT), email lt_ip@libero.it, PEC ivana.pellicone@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2024 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 Ceriara n. 36, piano T e 1

DESCRIZIONE

Trattasi di due appartamenti di cui il primo è posto al piano terra di un fabbricato rurale (foto n. 1) sito in zona agricola del Comune di Sezze in via Ceriara n. 36. L'immobile (foto n. 2 e n. 3) è situato all'interno della particella 218 del foglio 50 del Comune di Sezze di mq 2.347, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Il terreno (foto n. 4 e n. 5), parzialmente recintato, è per la maggior parte adibito ad area giardinata con piante e alberi, mentre la zona circostante l'area di accesso è un viale brecciato con possibilità di parcheggio. Dal cortile attraverso un portoncino in legno (foto n. 6) si accede all'appartamento al piano terra direttamente in un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura di complessivi 33,24mq (foto n. 7 e n. 8). La zona notte, posta sul retro, è composta da un disimpegno di 2,71mq, una camera matrimoniale di 18,55mq (foto n. 9), altra camera di 11,41mq (foto n. 10) e bagno di 5,19mq (foto n. 11). La superficie netta dell'appartamento è pari a 71,10mq, mentre la superficie lorda è pari a 84,90mq. Annesso all'appartamento a piano terra è presente un locale deposito avente una superficie netta di 33,92mq e lorda di 39,07 mq (foto n.2).

Il secondo appartamento posto al piano primo è situato all'interno della stessa particella, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Dal cortile attraverso una scala esterna, si accede ad un ballatoio che porta sul retro del fabbricato e dove, attraverso un portoncino in legno (foto n. 12, n. 13 e n. 14) si accede all'appartamento in un ingresso di 10,96mq con relativo disimpegno di 9,95mq (foto n. 15). Da tale ambiente si accede ad una cucina di 15,90mq (foto n. 16), una sala di 24,42mq (foto n. 17), uno studio di 9,62mq (foto n. 18), due camere da letto di 15,80mq e 14,52mq (foto n. 19 e n. 20), e due bagni di 3,51mq e 3,57mq (foto n. 21). Sono presenti inoltre due balconi entrambi di 4,50mq (foto n. 2). La superficie netta dell'appartamento è pari a 108,25mq, mentre la superficie lorda è pari a 125,42mq.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Ceriara n. 36, piano T e 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567, risulta completa e regolare in quanto è presente in atti Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia, redatta in data 10 maggio 2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili sono pervenuti al sig. **** Omissis **** per donazione da parte dei genitori con Atto del 25/01/1991 rep. 29552, raccolta 9682, redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****. Dall'Atto di donazione risulta che il sig. **** Omissis **** è in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (Allegato n. 2).

CONFINI

La corte di pertinenza individuata alla particella 218 del foglio 50 del Comune di Sezze, confina con strada Ceriara e con le particelle 238, 304, 219 e 220 dello stesso foglio (Allegato n. 1 - estratto di mappa). L'appartamento, posto al piano terra, unitamente al locale deposito, è all'interno della corte di pertinenza. L'appartamento, posto al piano primo, è anch'esso all'interno della corte di pertinenza e confina su tutti i lati sul distacco della corte di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	84,90 mq	1	84,90 mq	2,85 m	T
Abitazione	108,25 mq	125,42 mq	1	125,42 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	33,92 mq	39,07 mq	0,30	11,72 mq	2,85 m	T

Totale superficie convenzionale:	224,29 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	224,29 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1990 al 25/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 218, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 0,62 Piano 1
Dal 04/06/1990 al 25/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 218, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,57 Piano T
Dal 25/01/1991 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 218, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 136 mq Rendita € 173,53 Piano 1
Dal 25/01/1991 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 218, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 159,07 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Allegato n. 3 e Allegato n. 4 - Visure catastali)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	218	1		A3	1	5,5	99 mq	159,07 €	T	

50	218	4		A3	1	6	136 mq	173,53 €	1	
----	-----	---	--	----	---	---	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti per il sub 1 (appartamento piano terra) (Allegato n. 5) non risulta conforme alla planimetria di rilievo (Allegato n. 6), in quanto il soggiorno/pranzo con angolo cottura risulta diviso con una muratura portante nella realtà inesistente e la cucina risulta separata. Il muro di separazione tra la zona giorno e la zona notte, risulta erroneamente rappresentato come un tramezzo, mentre in realtà è un muro portante di spessore di 30 cm. Inoltre l'appartamento risulta difforme anche dalla planimetria presente in atti presso il Comune di Sezze (Allegato n. 12).

Il locale deposito annesso a tale appartamento, sempre sub 1, risulta conforme alla planimetria catastale in atti (Allegato n.5).

La planimetria catastale in atti per il sub 4 (piano primo) (Allegato n. 9) non risulta conforme alla planimetria di rilievo (Allegato n. 10), in quanto nella planimetria catastale in atti non risultano presenti i due balconi posti sul fronte del fabbricato. Inoltre l'appartamento risulta difforme anche dalla planimetria presente in atti presso il Comune di Sezze relativa al progetto di sopraelevazione (Allegato n. 12, si veda cap. Regolarità edilizia).

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta come ente urbano al foglio 50 particella 218 del catasto terreni del Comune di Sezze, con superficie di 2.347mq ed intestato all'attuale proprietario. Al catasto fabbricati risulta presente al sub 5 come bene comune non censibile ai sub 1 e sub 4 (Allegato n. 7 - visura catasto terreni - Allegato n. 8 - visura catasto fabbricati).

PRECISAZIONI

Il fabbricato complessivo è composto, oltre che dai due appartamenti oggetto di pignoramento al piano terra e al piano primo, anche da un locale deposito agricolo posto a piano terra. Tale deposito è rappresentato in pianta nel progetto di sopraelevazione presente in Comune di Sezze di cui si parlerà dettagliatamente nell'apposito capitolo, ma è difforme per quanto riguarda il prospetto (Allegato 12).

Si precisa, inoltre, che sulla corte già descritta di cui alla particella 218 del foglio 50, è posto anche l'accesso all'immobile limitrofo posto alla particella 198 stesso foglio. Verso tale particella non è presente una recinzione in quanto i due immobili erano originariamente della stessa proprietà (foto n. 22).

PATTI

Non risultano patti in riferimento ai beni oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento al piano terra è discreto, mentre quello dell'appartamento al primo piano è appena sufficiente, essendo lo stesso non utilizzato e con i relativi impianti non attivi. Per quanto riguarda il deposito lo stesso si presenta al grezzo, non rifinito e senza portone.

PARTI COMUNI

La proprietà complessivamente è costituita da una corte e due distinti appartamenti, uno posto al piano terra e uno al piano primo, oltre il deposito agricolo al piano terra, annesso all'appartamento del piano terra. La corte risulta comune ai due appartamenti risultando accatastata come corte comune non censibile (Allegato n. 8).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di perizia non risultano servitù o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile in muratura portante e con fondazioni di tipo diretto a sacco, e solai in latero-cemento. La copertura è a tetto a falde con finitura in tegole. L'altezza interna utile per entrambi gli appartamenti e per il locale deposito, è pari a 2,85m e le murature esterne sono intonacate ma non tinteggiate.

In merito all'appartamento posto a piano terra, all'interno è presente una muratura portante di spina e dei tramezzi in forati tutti intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in marmettoni dell'epoca di costruzione risalenti agli anni '60 del secolo scorso. E' presente impianto elettrico di illuminazione, forza elettromotrice, l'alimentazione dell'acqua è comunale, mentre la fogna è del tipo a dispersione con fossa imhoff. Il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna. Per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico.

In relazione all'appartamento al piano primo i tramezzi interni sono in forati tutti intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in monocottura dell'epoca di costruzione risalente agli anni '60/'70 del secolo scorso. E' presente impianto elettrico di illuminazione non attivo, forza elettromotrice, l'alimentazione dell'acqua è comunale, mentre la fogna è del tipo a dispersione con fossa imhoff. Il riscaldamento non è attualmente collegato al "bombolone" esterno di alimentazione.

Il locale deposito si presenta allo stato grezzo, senza finiture, tinteggiatura e portone di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terra, così come il locale deposito, risulta occupato dal proprietario debitore sig. **** Omissis **** e dalla coniuge sig.ra **** Omissis ****.

L'appartamento al primo piano risulta libero pur essendo sempre nella disponibilità del proprietario. Inoltre risulta ammobiliato e con le utenze non attive.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili sono pervenuti al sig. **** Omissis **** per donazione da parte dei genitori con Atto del 25/01/1991 rep. 29552, raccolta 9682, redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****, trascritto il 25/02/1991 ai numeri 3962 RP e 4956 RG. Dall'Atto di donazione risulta che il sig. **** Omissis **** è in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (Allegato n. 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 09/08/2023

Reg. gen. 12647 - Reg. part. 9070

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili sono siti in zona agricola del Comune di Sezze (LT), nello specifico via Ceriara.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in questione per quanto riguarda il piano terra è stato sicuramente realizzato in data anteriore al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sezze, risulta presente un progetto di sopraelevazione del piano terra approvato con nulla osta per esecuzione lavori edili in data 22/05/1967. In realtà, rispetto alla pianta presente in tale progetto, sono presenti alcune difformità riguardanti i tramezzi interni presumibilmente realizzate successivamente al 1967. Per tali piccole difformità andrebbe quindi presentata una CILA a sanatoria per semplici modifiche interne dal costo indicativo tra spese tecniche e spese di sanatoria per complessivi euro 3.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore di stima (Allegato n. 11 - Nulla osta esecuzione lavori edili - Allegato n. 12 - Progetto sopraelevazione).

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, lo stesso è stato realizzato in seguito all'ottenimento del nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 22/05/1967. Non risulta in atti la dichiarazione di "fine lavori" per cui non è oggettivamente possibile affermare che i lavori siano stati ultimati in data anteriore al 01/09/1967, anzi è presumibile affermare che siano terminati successivamente a tale data, vista la complessità

dei lavori di sopraelevazione realizzati a partire dal 22/05/1967.

Confrontando il progetto allegato al nulla osta rilasciato (Allegato n. 12) con lo stato dei luoghi (Allegato n. 10), risultano evidenti importanti difformità riguardanti la sagoma dell'appartamento. Il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento corrispondente a quello sottostante oltre una piccola porzione a sbalzo dalla tamponatura presente sul lato destro sopra il locale deposito (vd. Prospetto principale modificato - Allegato n. 12). Nella realtà è stato modificato il locale deposito sottostante realizzando un solaio piano di copertura, e l'appartamento al primo piano è stato realizzato come sopraelevazione della complessiva metratura del piano terra, quindi sia sopra l'appartamento al piano terra che sopra l'intero locale deposito (foto n. 2 e n.3), con un ampliamento di circa 29mq rispetto al progetto. Il valore di tale superficie andrà decurtato al valore risultante della stima. Inoltre, andranno detratti anche i costi di ripristino dello stato dei luoghi che potrà essere effettuato solo previo accertamento di fattibilità verificando la struttura portante.

Ulteriori difformità riguardano l'accesso che era previsto sul lato sinistro dell'immobile, mentre nella realtà è posto sul retro con la realizzazione di un prolungamento del ballatoio.

Erano inoltre previsti due mini-appartamenti con accessi separati, mentre è stato realizzato un unico immobile, i balconi sul fronte risultano difformi per posizione e metratura e la copertura del fabbricato, prevista piana dopo la sopraelevazione, è stata realizzata a tetto a falde.

In riferimento alle difformità descritte, si evidenzia che l'ampliamento di 29mq non è sanabile e lo stato andrebbe ripristinato; per le ulteriori difformità interne ed esterne, potrebbero essere sanate con una pratica edilizia di accertamento di conformità che dovrà tener conto anche delle difformità strutturali.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di immobile singolo non è presente un condominio e pertanto non risultano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il pignoramento riguarda due distinti appartamenti posti al piano terra, con annesso locale deposito, ed al piano primo di un fabbricato rurale in Comune di Sezze. La sottoscritta ha ritenuto di considerare un unico lotto di vendita in quanto il fabbricato ha un unico accesso dalla via Ceriara, la corte è comune e indivisibile, l'appartamento al piano primo presenta importanti irregolarità urbanistiche per cui il suo valore è molto modesto e di difficile commerciabilità. In ogni caso si è indicata la stima finale anche dei singoli beni.

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 Ceriara n. 36, piano T e 1

Trattasi di due appartamenti di cui il primo è posto al piano terra di un fabbricato rurale (foto n. 1) sito in zona agricola del Comune di Sezze in via Ceriara n. 36. L'immobile (foto n. 2 e n. 3) è situato all'interno della particella 218 del foglio 50 del Comune di Sezze di mq 2.347, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Il terreno (foto n. 4 e n. 5), parzialmente recintato, è per la maggior parte adibito ad area giardinata con piante e alberi, mentre la zona circostante l'area di accesso è un viale brecciato con possibilità di parcheggio. Dal cortile attraverso un portoncino in legno (foto n. 6) si accede all'appartamento al piano terra direttamente in un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura di complessivi 33,24mq (foto n. 7 e n. 8). La zona notte, posta sul retro, è composta da un disimpegno di 2,71mq, una camera matrimoniale di 18,55mq (foto n. 9), altra camera di 11,41mq (foto n. 10) e bagno di 5,19mq (foto n. 11). La superficie netta dell'appartamento è pari a 71,10mq, mentre la superficie lorda è pari a 84,90mq. Annesso all'appartamento a piano terra è presente un locale deposito avente una superficie netta di 33,92mq e lorda di 39,07 mq (foto n.2). Il secondo appartamento posto al piano primo è situato all'interno della stessa particella, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Dal cortile attraverso una scala esterna, si accede ad un ballatoio che porta sul retro del fabbricato e dove, attraverso un portoncino in legno (foto n. 12, n. 13 e n. 14) si accede all'appartamento in un ingresso di 10,96mq con relativo disimpegno di 9,95mq (foto n. 15). Da tale ambiente si accede ad una cucina di 15,90mq (foto n. 16), una sala di 24,42mq (foto n. 17), uno studio di 9,62mq (foto n. 18), due camere da letto di 15,80mq e 14,52mq (foto n. 19 e n. 20), e due bagni di 3,51mq e 3,57mq (foto n. 21). Sono presenti inoltre due balconi entrambi di 4,50mq (foto n. 2). La superficie netta dell'appartamento è pari a 108,25mq, mentre la superficie lorda è pari a 125,42mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 218, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 218, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 157.003,00

Al valore di stima pari a euro 157.003,00, andranno detratti i costi relativi alle irregolarità edilizie e agli abusi descritti nella relativa sezione, come sotto dettagliato.

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

Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - via Ceriara n. 36, piano T e 1	224,29 mq	700,00 €/mq	€ 157.003,00	100,00%	€ 157.003,00
Valore di stima:					€ 157.003,00

Valore di stima: € 157.003,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	65800,00	€

Valore finale di stima: € 91.203,00

Il valore finale di stima è stato determinato come di seguito dettagliato. Al valore di stima iniziale pari a euro 157.003,00, vengono detratti sia i costi di sanatoria per l'appartamento al piano terra, stimati pari a euro 3.500,00, che euro 62.300,00, in relazione all'appartamento al piano primo, così ripartiti:

29mq abusivi: 29mq x 700 euro = euro 20.300,00

costi di demolizione e ripristino stimabili in circa euro 30.000,

costi di sanatoria per le ulteriori difformità stimabili in euro 12.000,00, di cui euro 2.000,00 attribuibili alla sistemazione del locale deposito annesso all'appartamento al piano terra.

Il valore finale è pertanto pari a (euro 157.003,00 - euro 3.500,00 - euro 62.300,00) = euro 91.203,00

In conclusione la stima finale per l'appartamento al piano terra è pari a euro 62.134,00, mentre quella per il piano primo è pari a euro 29.069,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che sulla corte già descritta di cui alla particella 218 del foglio 50, è posto anche l'accesso all'immobile limitrofo posto alla particella 198 stesso foglio. Verso tale particella non è presente una recinzione in quanto i due immobili erano originariamente della stessa proprietà.

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

Latina, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pellicone Ivana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di donazione (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale sub 1 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale sub 4 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti - sub 1 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria di rilievo sub 1 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura catasto terreni (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura catasto fabbricati sub 5 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti - sub 4 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - planimetria di rilievo sub 4 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Nulla osta esecuzione lavori edili (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Progetto sopraelevazione (Aggiornamento al 09/04/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Ceriara n. 36, piano T e 1

Trattasi di due appartamenti di cui il primo è posto al piano terra di un fabbricato rurale (foto n. 1) sito in zona agricola del Comune di Sezze in via Ceriara n. 36. L'immobile (foto n. 2 e n. 3) è situato all'interno della particella 218 del foglio 50 del Comune di Sezze di mq 2.347, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Il terreno (foto n. 4 e n. 5), parzialmente recintato, è per la maggior parte adibito ad area giardinata con piante e alberi, mentre la zona circostante l'area di accesso è un viale brecciato con possibilità di parcheggio. Dal cortile attraverso un portoncino in legno (foto n. 6) si accede all'appartamento al piano terra direttamente in un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura di complessivi 33,24mq (foto n. 7 e n. 8). La zona notte, posta sul retro, è composta da un disimpegno di 2,71mq, una camera matrimoniale di 18,55mq (foto n. 9), altra camera di 11,41mq (foto n. 10) e bagno di 5,19mq (foto n. 11). La superficie netta dell'appartamento è pari a 71,10mq, mentre la superficie lorda è pari a 84,90mq. Annesso all'appartamento a piano terra è presente un locale deposito avente una superficie netta di 33,92mq e lorda di 39,07 mq (foto n.2). Il secondo appartamento posto al piano primo è situato all'interno della stessa particella, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Dal cortile attraverso una scala esterna, si accede ad un ballatoio che porta sul retro del fabbricato e dove, attraverso un portoncino in legno (foto n. 12, n. 13 e n. 14) si accede all'appartamento in un ingresso di 10,96mq con relativo disimpegno di 9,95mq (foto n. 15). Da tale ambiente si accede ad una cucina di 15,90mq (foto n. 16), una sala di 24,42mq (foto n. 17), uno studio di 9,62mq (foto n. 18), due camere da letto di 15,80mq e 14,52mq (foto n. 19 e n. 20), e due bagni di 3,51mq e 3,57mq (foto n. 21). Sono presenti inoltre due balconi entrambi di 4,50mq (foto n. 2). La superficie netta dell'appartamento è pari a 108,25mq, mentre la superficie lorda è pari a 125,42mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 218, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 218, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono siti in zona agricola del Comune di Sezze (LT), nello specifico via Ceriara.

Prezzo base d'asta: € 91.203,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.203,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Ceriara n. 36, piano T e 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 218, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 218, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	224,29 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento al piano terra è discreto, mentre quello dell'appartamento al primo piano è appena sufficiente, essendo lo stesso non utilizzato e con i relativi impianti non attivi. Per quanto riguarda il deposito lo stesso si presenta al grezzo, non rifinito e senza portone.		
Descrizione:	Trattasi di due appartamenti di cui il primo è posto al piano terra di un fabbricato rurale (foto n. 1) sito in zona agricola del Comune di Sezze in via Ceriara n. 36. L'immobile (foto n. 2 e n. 3) è situato all'interno della particella 218 del foglio 50 del Comune di Sezze di mq 2.347, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Il terreno (foto n. 4 e n. 5), parzialmente recintato, è per la maggior parte adibito ad area giardinata con piante e alberi, mentre la zona circostante l'area di accesso è un viale brecciato con possibilità di parcheggio. Dal cortile attraverso un portoncino in legno (foto n. 6) si accede all'appartamento al piano terra direttamente in un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura di complessivi 33,24mq (foto n. 7 e n. 8). La zona notte, posta sul retro, è composta da un disimpegno di 2,71mq, una camera matrimoniale di 18,55mq (foto n. 9), altra camera di 11,41mq (foto n. 10) e bagno di 5,19mq (foto n. 11). La superficie netta dell'appartamento è pari a 71,10mq, mentre la superficie lorda è pari a 84,90mq. Annesso all'appartamento a piano terra è presente un locale deposito avente una superficie netta di 33,92mq e lorda di 39,07 mq (foto n.2). Il secondo appartamento posto al piano primo è situato all'interno della stessa particella, con accesso attraverso cancello carrabile dalla via Ceriara. Dal cortile attraverso una scala esterna, si accede ad un ballatoio che porta sul retro del fabbricato e dove, attraverso un portoncino in legno (foto n. 12, n. 13 e n. 14) si accede all'appartamento in un ingresso di 10,96mq con relativo disimpegno di 9,95mq (foto n. 15). Da tale ambiente si accede ad una cucina di 15,90mq (foto n. 16), una sala di 24,42mq (foto n. 17), uno studio di 9,62mq (foto n. 18), due camere da letto di 15,80mq e 14,52mq (foto n. 19 e n. 20), e due bagni di 3,51mq e 3,57mq (foto n. 21). Sono presenti inoltre due balconi entrambi di 4,50mq (foto n. 2). La superficie netta dell'appartamento è pari a 108,25mq, mentre la superficie lorda è pari a 125,42mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile a piano terra, così come il locale deposito, risulta occupato dal proprietario debitore sig. **** Omissis **** e dalla coniuge sig.ra **** Omissis ****. L'appartamento al primo piano risulta libero pur essendo sempre nella disponibilità del proprietario. Inoltre risulta ammobiliato e con le utenze non attive.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 09/08/2023

Reg. gen. 12647 - Reg. part. 9070

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura