

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. ingegnere Silvia DI PASTENA, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2022 del R.G.E. promossa da:

Omissis

Omissis

INCARICO

La sottoscritta ing. **Silvia Di Pastena**, con studio a Pontinia (LT) in Via Migliara 50 dx, 267 , PEC **silvia.dipastena@ingpec.eu**, mail: **silviadipastena@gmail.com**, cell. 328.6610708, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in via telematica, in data 09/02/2023, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 03/02/2023 disposta dal G.E. **Dott.ssa Elena Saviano**

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente: *****Omissis**** , si desume che l'esecuzione immobiliare contro *****Omissis****

grava sulla quota e diritti spettante agli esecutati per i seguenti beni ubicati nel Comune di Sezze:

- *abitazione in Via Migliara 47 snc con corte di esclusiva pertinenza di circa mq. 1053 -censita presso il N.C.E.U. con il Foglio 67, particella 699, piano T-S1, cat. A17, classe 2, vani 7,5;*
- *terreno in località Ponte Ferraioli di are 97,60 (mq 9.760) censito presso il N. C. T con il Foglio 67, particella 64, Orto Irrig., classe 1 reddito domenicale € 1.68 ,reddito agrario€ 1.00;*
- *terreno in località Ponte Ferraioli di are 54,30 (mq 5.430) censito presso il N.C.T. con il Foglio 67, particella 113, Orto Irrig., classe 1 reddito domenicale € 202.73 ,reddito agrario€ 57.49;*
- *terreno in località Ponte Ferraioli di are 3,07 (mq 307) censito presso il N.C.T con il Foglio 67 (particella 385 di are 1,49, Seminativo, classe 2 reddito domenicale € 1.95 ,reddito agrario€ 1.39; particella 387 di are 1,17, Vigneto, classe 2 reddito domenicale € 1.68 ,reddito agrario€ 1.00 ; particella 700 di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) reddito domenicale € 1.53 ,reddito agrario€ 0.43;*
- *diritti indivisi in ragione di 1/3 dell'intero sull'appezzamento di terreno in località Fiume Vecchio di are 0,80 (mq 80) censito presso il N.C.T con il Foglio 67, particella 342, Seminativo, classe 2 reddito domenicale € 1.05 ,reddito agrario€ 0.74;*

giusto atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario, Dott.ssa Maria Rosaria Cerino notificato a mano in data 05/05/2022 consegnato in data 25/05/2022.

Documentazione ipocatastale

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 05/06/2023, la sottoscritta C.T.U. eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) le ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità sia per immobile che per soggetto, relativamente al periodo dal 01/01/1950 al 05/06/2023. Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data 05/06/2023, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non sono presenti ulteriori formalità. **(allegato n.1)**

IMMOBILI E SOGGETTI

Sono sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguente beni:

QUADRO A – IMMOBILI

Comune di Sezze

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati:

- a. Foglio 67, Particella **699** Cat. A/7, Classe 2, Vani 7.5, Dati di Superficie Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 184 mq, Rendita Catastale € 344,73

Catasto Terreni:

- b. Foglio 67 (particella **385** di are 1,49, Seminativo, classe 2 *reddito domenicale* € 1.95 ,reddito agrario€ 1.39; particella **387** di are 1,17, Vigneto, classe 2 *reddito domenicale* € 1.68 ,reddito agrario€ 1.00; particella **700** di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307) *reddito domenicale* € 1.53 ,reddito agrario€ 0.43;

Unità negoziale n.2

Catasto Terreni :

- a. Foglio 67, particella **64**, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà
Foglio 67, particella **113**, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà
- b. Foglio 67, particella **342**, Seminativo, classe 2 are 0,80 (mq 80) diritti indivisi in ragione di 1/3

Il tutto riportato nella documentazione catastale **(allegato n. 2-3)**

QUADRO B - SOGGETTI

A favore:

- ***Omissis***:** - diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n. 1a-1b
- diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n. 2 a diritto di proprietà e di 1/3 sull'U.N. n. 2 b

Contro:

- ***Omissis***** - diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1A-1B
- diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n. 2 a diritto di proprietà e di 1/3 sull'U.N. n. 2 b

- **Rif. 1A**-Unità immobiliare posta al piano seminterrato e piano rialzato primo di edificio unifamiliare composto da cucina, pranzo, soggiorno e portico, ripostiglio, n.3 camere da letto e n.3 bagni, oltre a nr.2 balconi, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 67, Particella **699** Cat. A/7, Classe 2, Vani 7.5, Dati di Superficie Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 184 mq, Rendita Catastale € 344,73
- **Rif. 1B**-Terreni confinanti con la corte dell'unità immobiliare, per accesso all'area (particelle 385 - 387) e sul retro della corte (particella 700) identificate al Foglio 67 (particella **385** di are 1,49, Seminativo, classe 2; particella **387** di are 1,17, Vigneto classe 2; particella **700** di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307)

-
- **Rif. 2A**- Appezzamenti di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati nel Catasto Terreni quali Foglio 67, particella 64, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà; Foglio 67, particella 113, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà;
 - **Rif. 2B**- Appezzamento di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati Foglio 67, particella 342, Seminativo, classe 2 are 0,80 (mq 80) diritti indivisi in ragione di 1/3.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 03/03/2023 si procedeva all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati Sezze (LT), via Migliara 47 scn. In tale circostanza non è stato possibile accedere all'immobile e ai terreni poiché l'esecutato non era presente; è stato poi effettuato un secondo accesso in data 13/03/2023 come da verbale (**allegato n.4**) ma anche in questa occasione non è stato possibile accedere sui luoghi di causa fino alla terza convocazione del custode Avv.Cinzia De Santis del 23/05/2023 dove, grazie all'ausilio della forza pubblica è stato possibile effettuare i rilievi (**allegato n.5**).

L'immobile ed i terreni erano stati individuati per mezzo estratto di mappa (**allegato n.6**) e fotografia satellitare(**allegato n.7**). Queste ultime si riproducono in allegato per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni peritali, alla presenza del signor *****Omissis***** sono iniziate **alle ore 14.30** e sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva all'interno dell'immobile, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico,

oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive e nel suo stato manutentivo. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente in data 27/02/2023 (**allegato n.8**). Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.5**) alle ore 15:30, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti. Si specifica nel verbale che solo i terreni del lotto 1 sono stati visitati, in quanto non è stato possibile raggiungere le particelle 64, 342 e 113 poiché accessibili sono con mezzi agricoli, non a disposizione del CTU.

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1A**-Unità immobiliare posta al piano seminterrato e piano rialzato primo di edificio unifamiliare composto da cucina, pranzo, soggiorno e portico, ripostiglio, n.3 camere da letto e n.3 bagni, oltre a nr.2 balconi, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 67, Particella **699** Cat. A/7, Classe 2, Vani 7.5, Dati di Superficie Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 184 mq, Rendita Catastale € 344,73.
- **Rif. 1B**-Terreni confinanti con la corte dell'unità immobiliare, per accesso all'area (particelle 385 - 387) e sul retro della corte (particella 700) identificate al Foglio 67 (particella **385** di are 1,49, Seminativo, classe 2; particella **387** di are 1,17, Vigneto classe 2; particella **700** di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307).

LOTTO 2

- **Rif. 2A**- Appezzamenti di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati nel Catasto Terreni quali Foglio 67, particella **64**, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà; Foglio 67, particella **113**, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà.
- **Rif. 2B**- Appezzamento di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati Foglio 67, particella **342**, Seminativo, classe 2 are 0,80 (mq 80) diritti indivisi in ragione di 1/3.

DESCRIZIONE -LOTTO 1

L'immobile oggetto di RGE 136/2022 è ubicato in via Migliara 47 snc nel Comune di Sezze in località Ponte Ferraioli. Si accede all'immobile tramite cancello di ingresso posto su via Migliara 47 snc e la corte dell'immobile è recintato sui due lati che costeggiano l'ingresso. L'accesso all'unità avviene dalla corte del fabbricato tramite corpo scala che conduce al corpo rialzato dell'immobile.

La restituzione grafica del rilievo metrico dell'unità residenziale eseguita (**allegato n.9**) ne evidenzia la configurazione planimetrica. Si tratta di un edificio unifamiliare esternamente caratterizzato da intonaco del tipo civile, infissi in metallo con persiane in alluminio, copertura del tipo a terrazzo. L'intero fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito a magazzini/garage ed un piano terra rialzato adibito ad abitazione. Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponatura perimetrale esterna in forati per uno spessore complessivo di 25-30 cm, con tamponatura a cassa vuota costituita da doppia parete con interposta camera d'aria; tramezzature interne in mattoni di forati. I solai sono del tipo in laterocemento in tutti i piani compreso la copertura. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio alla condotta idrica comunale che corre lungo la via Migliara 47.

Il piano terra rialzato oggetto di perizia è composto da un grande open space con cucina - salotto e zona pranzo di mq. 53.92 tre camere da letto rispettivamente di mq.17.38 con balcone di 4.2 mq antibagno e bagno; di mq. 14.06 e 10.70, quest'ultima con balcone di mq. 2.9, due bagni rispettivamente di 5.90 mq e 7.77 mq e disimpegno di mq.7.0. Completa l'appartamento un portico esterno di mq. 34.10 che gira intorno al prospetto sinistro del fabbricato e frontale. Dal piano rialzato si accede tramite una scala interna non rifinita al piano pilotis al piano seminterrato di mq.83.94.

Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è stata richiesta dal sig. *****Omissis***** nato a Latina il giorno 06/03/ 1966 ai sensi della Legge n.724/94 al Comune di Sezze Istanza di Condono Edilizio, prot. N. 6197 del 27.03.1995, dell'immobile sito in Sezze località Ponte Ferraioli snc con richiesta integrazione richiesta in data 29.05.96 prot.9802, integrata in data 28.10.1997 prot.n.1811 e successive integrazioni (**allegato n.11**).

Le opere oggetto di sanatoria consistono nella realizzazione di una nuova costruzione per civile abitazione; l'area nel quale è stato commesso l'abuso ricade in zona agricola E, sottozona E2e sottoposto a vincolo, L.431/85; l'epoca dell'abuso è tra il 16.03.1985 ed il 31.12.1993 richiesta per le seguenti consistenze:

- Superficie utile abitabile mq.134,64;
- Superficie non residenziale mq.47.35;
- Superficie complessiva sanata $134.64+47.35*0,6=163,05$;
- Cubatura totale mc.478.38;

Il fabbricato ricade inoltre dentro la fascia di vincolo paesaggistico, Legge 431/85, attesa la sua vicinanza al Fiume Ufente, con distanza dal bordo del fiume pari a ml.114,00, così come evidenziato dalla relazione tecnica allegata alla sanatoria.

In merito alla documentazione urbanistica l'allegato 10 contiene:

- domanda di condono edilizio 27.03.1995 prot. 6197;
- integrazione di condono edilizio 28.10.1997 prot. 18118;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio 7.05.1997 prot.3141;
- attestazione oblazione L.5.232.600
- versamento euro 220,00 "diritti istruttoria sanatoria" del 5.7.2022;
- relazione tecnica
- istruttoria richiesta con parere favorevole L.59 del 19.12.95 art.151. D.Lgs. 490 del 29.10.99 - subdelega del 15.02.2000 prot.3141
- Stralcio elaborato di progetto inviato alla Regione Lazio per vincolo paesaggistico;

Il confronto tra l'elaborato a base di condono edilizio licenza edilizia con il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, **evidenzia lievi difformità**, rientranti nella casistica diversa distribuzione interna e dello spostamento di alcune finestre. **Oltre a questo è però presente una difformità nella porzione di piano seminterrato posto sotto la zona giorno, in quanto non dichiarati nella sanatoria: tali locali lasciati a rustico e raggiungibili tramite piccola rampa posteriore non rientrano nella domanda di sanatoria (allegato n.11)**. Tale problematica viene risolta con la chiusura della portone di accesso in quanto difformità non sanabile.

Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi, in tutti i suoi elementi edilizi, **buono** come rilevabile dalla documentazione fotografica (**allegato n.12**). La pavimentazione interna è in ceramica con formato quadrato nella parte giorno, così come i balconi con mattonelle rettangolari, mentre in parquet scuro nella zona notte. I bagni risultano muniti di lavabo, bidet, water, doccia. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrodoppio, dotati di persiane in alluminio. Le porte interne all'appartamento sono prevalentemente in legno tamburato. Relativamente agli impianti tecnologici si è potuto constatare un discreto dimensionamento e stato di conservazione sia dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico. Complessivamente lo stato di conservazione si può definire buono. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è riscaldato tramite termocamino posto nella zona giorno e con n.1 split per il condizionamento estivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si possono così sintetizzare le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile a destinazione abitativa desumibili dall'esame obiettivo durante il sopralluogo effettuato: struttura portante principale con travi e pilastri in c.a.; solai in latero-cemento con travetti preconfezionati e pignatte in laterizio; copertura a tetto con solaio in latero-cemento, tamponature a doppia foderata intonaco e laterizio forato internamente; pareti interne intonacate con sovrastante tinteggiatura; pavimentazione interna in monocottura; impianto elettrico in buono stato di conservazione; impianto idrico-sanitario composto di n° 3 servizi igienici muniti ciascuno di lavabo, bidet, doccia; infissi esterni in pvc e persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato. L'immobile versa in uno stato di conservazione buono. Il piano pilotis è utilizzato come deposito per i materiali ed è allo stato grezzo.

TERRENO LOTTO 1

Fanno parte del primo lotto anche i terreni confinanti con la corte dell'unità immobiliare, per accesso all'area (particelle 385 - 387) e sul retro della corte (particella 700) identificate al foglio 67 (particella 385 di are 1,49, seminativo, classe 2; particella 387 di are 1,17, vigneto classe 2; particella 700 di are 0,41, orto irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307).

I terreni sono ubicati in Località Ponte Ferraioli: si accede direttamente dalla Strada Migliara 47.

Il terreno si presenta del tutto libero ed accessibile, e per il giorno del sopralluogo in buono stato manutentivo.

Per il terreno oggetto di esecuzione immobiliare, è stata rilasciata dal Comune di Sezze in data 06/06/2023 **Certificato di destinazione urbanistica (allegato n.10)** richiesto in data 25/05/2023.

Il terreno oggetto di pignoramento è così identificato dal punto di vista urbanistico:

- Zona "E-Agricola" di Piano Regolatore Generale (P.R.G), regolata dal Titolo IV della L.R. 38/99 modificata con L.R. 8/2003 e dall'art. 35 delle NTA.

Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi, in tutti i suoi elementi, **buono** come rilevabile dalla documentazione fotografica (**allegato n.12**).

Il terreno non risulta essere coltivato in quanto corte di accesso e posteriore al fabbricato.

CONFINI

L'appezzamento di terreno consistente nelle tre particelle identificate al Foglio 67 confinano rispettivamente visibile nell'estratto di mappa (**allegato n.6**):

- Particella 387 con 267-386

- Particella 385 con 699-384

- Particella 700 con 68-699-704.

DESCRIZIONE - LOTTO 2

Il secondo lotto è caratterizzato solamente da appezzamenti di terreno in località Ponte Ferraioli, nello specifico:

- **Rif. 2A-** Appezzamenti di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati nel Catasto Terreni quali Foglio 67, particella **64**, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà; Foglio 67, particella **113**, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà.
- **Rif. 2B-** Appezzamento di terreno in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati Foglio 67, particella **342**, Seminativo, classe 2 are 0,80 (mq 80) diritti indivisi in ragione di 1/3.

I terreni sono ubicati in Località Ponte Ferraioli: si accede direttamente dalla Strada Migliara 47 e risultano essere coltivati direttamente dall'esecutato, così come dichiarato nel verbale del 23/05/2023.

Per il terreno oggetto di esecuzione immobiliare, è stata rilasciata dal Comune di Sezze in data 06/06/2023 **Certificato di destinazione urbanistica (allegato n.10)** richiesto in data 25/05/2023.

Il terreno oggetto di pignoramento è così identificato dal punto di vista urbanistico:

- Zona "E-Agricola" di Piano Regolatore Generale (P.R.G), regolata dal Titolo IV della L.R. 38/99 modificata con L.R. 8/2003 e dall'art. 35 delle NTA.

CONFINI

L'appezzamento di terreno consistente nelle tre particelle identificate al Foglio 67 confinano rispettivamente visibile nell'estratto di mappa (**allegato n.6**):

- Particella 64 con 197-287-198-200-5;
- Particella 113 con 23-341-340-19-233-114
- Particella 342 con 17*98-105-19.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene a

*****Omissis*****

L'immobile è pervenuto al debitore con successione con estremi:

- Atto del 04/10/2012 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 22628 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 15804.1/2012 Reparto PI di LATINA in atti dal 19/10/2012

CONSISTENZA - TAB.LOTTO 1A

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Unità abitativa	128,09	162,68	1	162,68	3	T
Balconi	7,10		0,25	1,78	3	T
Portico	34,10		0,25	8,53	3	T
Piano pilotis/cantina	83,94		0,3	25,18	3	ST
Area cortilizia (superficie catastale meno le volumetrie)	461,35		0,1	46,14		T
<i>Totale superficie convenzionale</i>				244,30		
<i>Incidenza condominiale</i>					%	
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>				244,30		

CONSISTENZA - TAB. LOTTO 1B

<i>Identificativo catastale</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
F67 P387	Vigneto	117,00	117,00	1	117,00	0	
F67 P385	Seminativo irriguo	149,00	149,00	1	149,00	0	
F67 P700	Orto irrig	41,00	41,00	1	41,00	0	
	Area cortilizia	0,00		0,1	0,00		
<i>Totale superficie convenzionale</i>					307,00		
<i>Incidenza condominiale</i>					0,00	%	
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>					307,00		

CONSISTENZA - TAB. LOTTO 2

<i>Identificativo catastale</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
F67 P64	Orto irrig	9760,00	9760,00	1	9760,00	0	
F67 P113	Orto irrig	5430,00	5430,00	1	5430,00	0	
F67 P342	Seminativo irriguo	80,00	80,00	1	80,00	0	
	Area cortilizia	0,00		0,1	0,00		
<i>Totale superficie convenzionale</i>					15270,00		
<i>Incidenza condominiale</i>					0,00	%	
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>					15270,00		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile di cui al Rif.1 (Foglio 67, particella 699)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/2012 al 18/12/2012	1) ***Omissis***	Catasto Fabbricati di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 699 Rendita: Euro 344,73 Categoria A/7_c, Classe 2, Consistenza 7,5 vani
Dal 04/10/2012 ad oggi	1) ***Omissis***	Catasto Fabbricati di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 699 Rendita: Euro 344,73 Categoria A/7_c, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Terreni di cui al Rif.1 (Foglio 67, particella 385)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 01/01/1971	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 12
dal 08/02/1976 al 15/11/1990	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 12

Dal 15/11/1990 al 09/01/1991	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 385
dal 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 385

Terreni di cui al Rif.1 (Foglio 67, particella 387)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 01/01/1971	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 11
dal 21/01/1968 al 03/02/2004	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 11
dal 21/01/1968 al 02/09/1981	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 266
dal 02/09/1981 al 15/11/1990	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 266
dal 21/02/1986 al 21/01/1968	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 266
dal 15/11/1990 al 09/01/1991	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 387
dal 09/01/1991 al 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 387
dal 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 387

Terreni di cui al Rif.1 (Foglio 67, particella 700)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Atto del 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 700
---------------------	---------------	--

Terreni di cui al Rif.2 (Foglio 67, particella 64)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 03/06/1973	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 64
dal 03/06/1973 al 17/11/1974	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 64
dal 17/11/1974 al 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 64
dal 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 64

Terreni di cui al Rif.2 (Foglio 67, particella 113)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Atto del 04/10/2012	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 113

Terreni di cui al Rif.2 (Foglio 67, particella 342)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
FRAZIONAMENTO del 27/06/1978 in atti dal 22/02/1986 Repertorio n.: 25966 Sede LATINA (LT) Registrazione UR Sede LATINA (LT) n. 4661 del 11/07/1978 PIERANTONI 2. VOLTURA D'UFFICIO del 22/07/1978 Pubblico ufficiale PIERANTONI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 26157 - L.C.11208/04-	***Omissis***	Catasto Terreni di Sezze (LT) Fg. 67, Part. 342

<p>TRASC.8951/78-VENDITA Voltura n. 1997.1/2008 - Pratica n. LT0036181 in atti dal 08/02/2008</p> <p>3.VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 5059 - L.C.11208/04-TRASC.22670/07-DECR.TRASF. I Voltura n. 1998.1/2008 - Pratica n. LT0036182 in atti dal 08/02/2008</p> <p>4. Atto del 04/10/2012 Pubblico ufficiale FUCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 22628 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 15804.3/2012 Reparto PI di LATINA in atti dal 19/10/2012</p>		
--	--	--

Corrispondenza catastale

Rif. Lotto 1°A-Dal confronto della planimetria catastale in atti (**allegato n.8**) con le risultanze del rilievo (**allegato n.9**) sono state riscontrate delle difformità e pertanto la situazione così come è rappresentata in atti non corrisponde allo stato dei luoghi, a causa della difformità della variazione interna, delle aperture in facciata e della porzione di garage/magazzino posto sotto la zona giorno.

Inoltre il confronto con la planimetria allegata alla richiesta di sanatoria Istanza di Condonò Edilizio, prot. N. 6197 del 27.03 ***Omissis*** (**allegato n.11**) e la planimetria catastale vi sono delle difformità di diversa distribuzione interna, così come già evidenziato.

DATI CATASTALI 1A

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Sezze									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
67	699			A/7	2	7.5 vani	Totale: 193 m ² Totale escluse aree scoperte**: 184 m ²	€ 344.73	T-S1

DATI CATASTALI 1B

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Sezze									
Dati identificativi			Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Redditi dominicali	Redditi agrario
67	385			SEMINATIVO	2		149 m²	€ 1.95	€ 1.39
67	387			VIGNETO	2		117 m²	€ 1.68	€ 1.00
67	700			ORTO IRRIG	1		41 m²	€ 1.53	€ 0.43

DATI CATASTALI 2A-B

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Sezze									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Redditi dominicali	Redditi agrario
67	64			ORTO IRRIG	1		9.760 m²	€ 364,44	€ 103,33
67	113			ORTO IRRIG	2		5.430 m²	€ 202,76	€ 57,49
67	342			SEMINATIVO	2		80 m²	€ 1,05	€ 0,74

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 25/05/2023 l'immobile risultava occupato dal sig. *****Omissis*****, lo stesso per i terreni del lotto 1 e del lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2012 ad oggi	***Omissis***	Denuncia di Successione			
		Eredi	Data	Registrazione°	Raccolta N°
		Atto del 04/10/2012 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) DONAZION E ACCETTAT A	04/10/2012	Repertorio n. 22628 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 15804.1/2012 Reparto PI di LATINA in atti dal 19/10/2012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/06/2012 al 04/10/2012	***Omissis***				

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 essere la stessa rispetto all'attuale proprietà in quanto l'unità è stata accatastata in data 04/06/2012 proprietà *****Omissis***** e Donata in data 04/10/2012 a *****Omissis*****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

ù

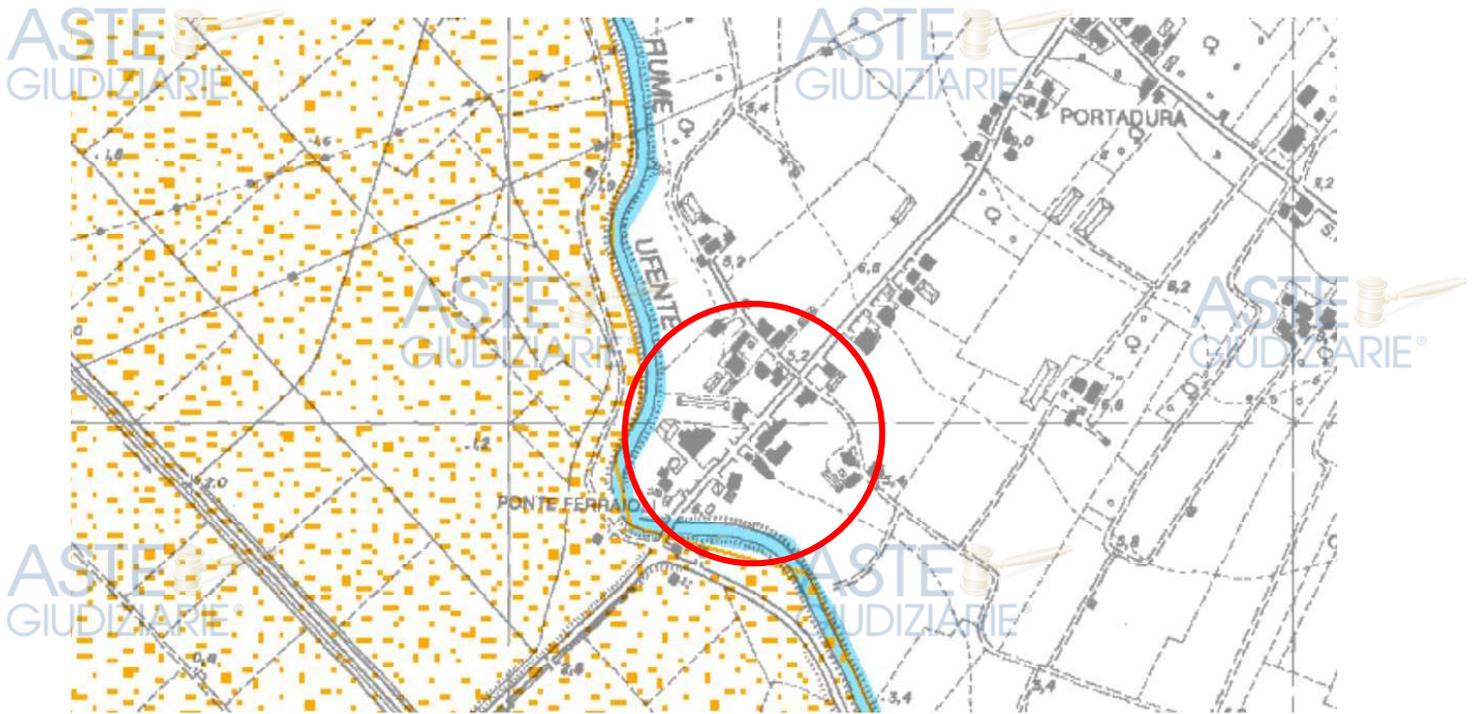
- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2012 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 22662
 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Repertorio 22628/12452 del 04/10/2012
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
 Immobili siti in SEZZE(LT)
 SOGGETTO DONATARIO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 Documenti successivi correlati:
 Annotazione n. 1887 del 04/07/2017 (INEFFICACIA TOTALE)
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2013 - Registro Particolare 6688 Registro Generale 9861
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 189 del 17/04/2013
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SEZZE(LT)
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2022 - Registro Particolare 5095 Registro Generale 6868
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - UNEP Repertorio 40/2022 del 12/01/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in SEZZE(LT)
 Nota disponibile in formato elettronico
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2022 - Registro Particolare 11891 Registro Generale 16093
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2200/2022 del 26/05/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in SEZZE(LT)

NORMATIVA URBANISTICA

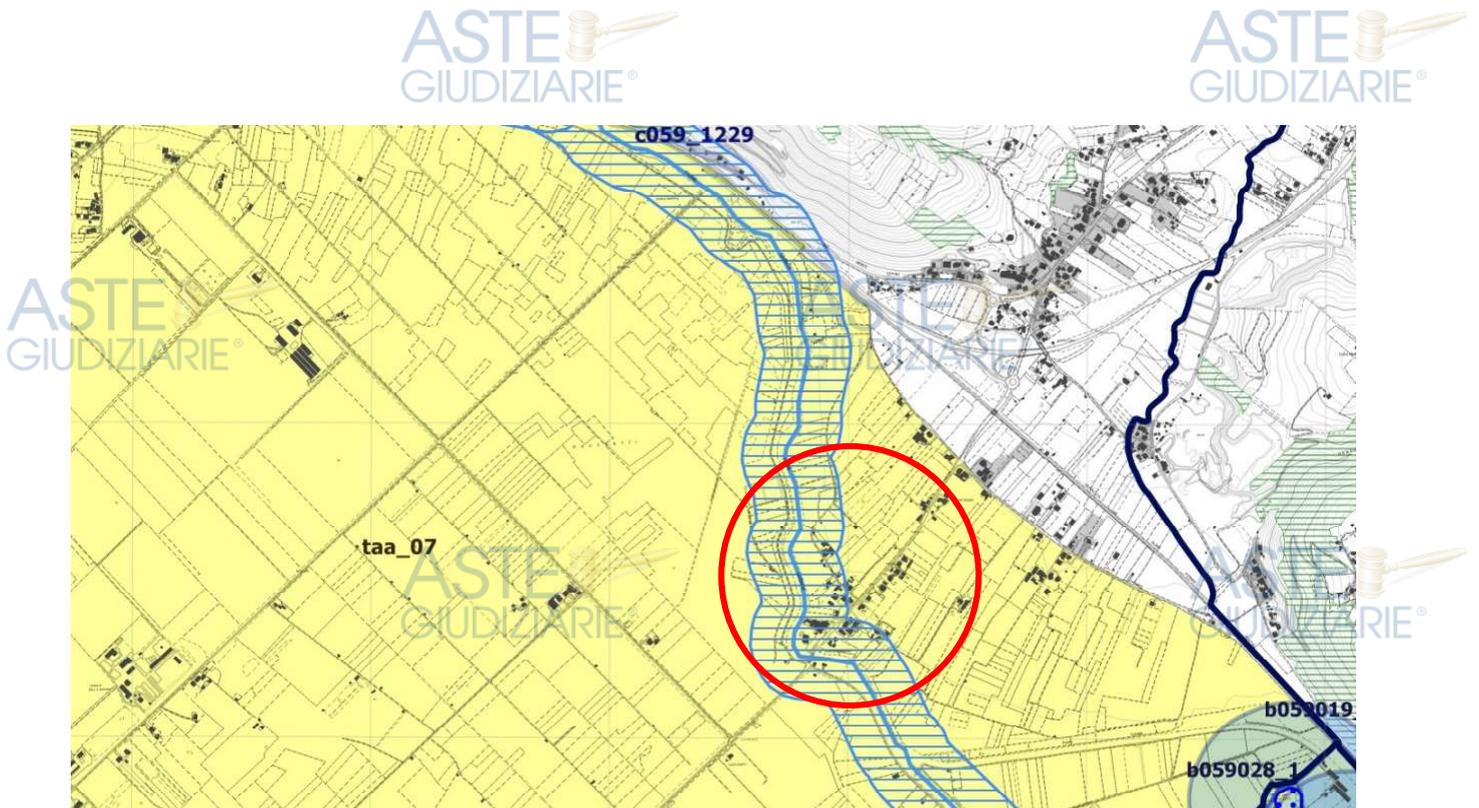
Il bene esecutato è oggetto di stata richiesta di concessione edilizia in sanatoria a nome del sig. *****Omissis***** nato a Latina il giorno 06/03/ 1966 ai sensi della Legge n.724/94 (**allegato n.11**).

La zona risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del L.431/85 confermata dal D.Lgs. 42/2004: nel P.T.P.R. l'immobile è inserito nella Tav. 36 B Foglio 401. (Beni paesaggistici) l'immobile ricade in "area agricola delle campagne romane" e fascia di rispetto dal fiume

L'area di ubicazione del fabbricato è stata inquadrata anche in relazione Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), nella quale non risulta essere sottoposta a vincolo.



Stralcio Tav. 2_08 SUD PAI



Stralcio Tav. 36_401 PTRP

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze in data 27/02/2023 con ricevuta di presentazione prot.6104 a mezzo pec, tramite il quale si è potuto quindi accertare in data 30/05/2023 che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è stata rilasciata dal Comune nessuna licenza edilizia essendo ancora in corso la richiesta di pareri ed integrazioni per la pratica di condono.

Il confronto tra l'elaborato a base di condono edilizio licenza edilizia, la planimetria catastale con il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, **evidenza lievi difformità**, rientranti nella casistica diversa distribuzione interna e dello spostamento di alcune finestre. **Oltre a questo è però presente una difformità nella porzione di piano seminterrato posto sotto la zona giorno, in quanto non dichiarati nella sanatoria: tali locali lasciati a rustico e raggiungibili tramite piccola rampa posteriore non rientrano nella domanda di sanatoria (allegato n.11)**. Tale problematica può essere risolta con la chiusura della portone di accesso in quanto difformità non sanabile.

Non è possibile, all'atto della stesura della perizia, quantificare l'importo per il rilascio della concessione edilizia in quanto la pratica non risulta essere completa: tutte le ulteriori verifiche andranno fatte con le integrazioni eseguite, salvo ulteriori norme e vincoli che ne pregiudicano il rilascio: anche per il parere paesaggistico è stato trovato nel fascicolo l'istruttoria positiva del Comune di Sezze in sub-delega, ma non l'atto definitivo della Regione Lazio. Senza la documentazione completa non è possibile stabilire il costo dovuto all'Ente, ma nel giudizio di stima avrà certamente un peso insieme all'onorario per le pratiche professionali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.
- E' stata realizzata l'Attestato di Prestazione Energetica sulla base del rilievo e delle informazioni fornite con **classe "C" (allegato n.13)**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e dei terreni, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in due lotti: in tal modo vengono accorpati i terreni di pertinenza con l'immobile (Lotto 1) e viene costituito un secondo lotto solo con i terreni (Lotto 2).

Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato. Si considera inoltre il deprezzamento in relazione alle pratiche urbanistiche da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1A**-Unità immobiliare posta al piano seminterrato e piano rialzato primo di edificio unifamiliare composto da cucina, pranzo, soggiorno e portico, ripostiglio, n.3 camere da letto e n.3 bagni, oltre a nr.2 balconi, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 67, Particella **699** Cat. A/7, Classe 2, Vani 7.5, Dati di Superficie Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 184 mq, Rendita Catastale € 344,73
- **Rif. 1B**-Terreni confinanti con la corte dell'unità immobiliare, per accesso all'area (particelle 385 - 387) e sul retro della corte (particella 700) identificate al Foglio 67 (particella **385** di are 1,49, Seminativo, classe 2; particella **387** di are 1,17, Vigneto classe 2; particella **700** di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307)

CONSISTENZA - TAB.1A

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Unità abitativa	128,09	162,68	1	162,68	3	T
Balconi	7,10		0,25	1,78	3	T
Portico	34,10		0,25	8,53	3	T
Piano pilotis/cantina	83,94		0,3	25,18	3	ST
Area cortilizia (superficie catastale meno le volumetrie)	461,35		0,1	46,14		T
<i>Totale superficie convenzionale</i>				244,30		
<i>Incidenza condominiale</i>					%	
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>				244,30		

CONSISTENZA - TAB.1B

<i>Identificativo catastale</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
F67 P387	Vigneto	117,00	117,00	1	117,00	0	
F67 P385	Seminativo irriguo	149,00	149,00	1	149,00	0	
F67 P700	Orto irrig	41,00	41,00	1	41,00	0	
	Area cortilizia	0,00		0,1	0,00		
<i>Totale superficie convenzionale</i>					307,00		
<i>Incidenza condominiale</i>						0,00	%
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>					307,00		

RESIDENZIALE R1/EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE

OMI 1250 NORMALE /1700 OTTIMO

Superficie convenzionale complessiva mq 244,30 x valore unitario € 1.700/mq= 415.304,90 €

Terreno superficie mq.307 * x valore unitario € 5/mq= 1.535,00 €

Valore di stima: € 416.839,90 €

Valore finale di stima arrotondato considerando i costi delle pratiche edilizie con:

€ 405.000,00(quattrocentocinquemilaeuro/00)

Prezzo stimato per la quota di 1/1: € 405.000,00

LOTTO 2

- **Rif. 2A-** Appezzamenti di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati nel Catasto Terreni quali Foglio 67, particella **64**, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà; Foglio 67, particella **113**, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà;
- **VIENE ELIMINATO DALLA FORMAZIONE DEL LOTTO 2 LA PARTICELLA 342 DI 80 MQ CON VALORE DI EURO 240,00 DIRITTI INDIVISI IN RAGIONE DI 1/3.**

CONSISTENZA - TAB.2

Identificativo catastale	Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
F67 P64	Orto irrig	9760,00	9760,00	1	9760,00	0	
F67 P113	Orto irrig	5430,00	5430,00	1	5430,00	0	
	Area cortilizia	0,00		0,1	0,00		
<i>Totale superficie convenzionale</i>					15190,00		
<i>Incidenza condominiale</i>					0,00	%	
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>					15190,00		

LOTTO 2

SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA MQ 15190 X VALORE UNITARIO € 3/MQ= 45.570,00 €

VALORE DI STIMA: € 45.570,00 €

Valore finale di stima arrotondato considerando i costi delle pratiche edilizie con:

€ 45.570,00 (quarantacinquemilacinquecentosettanta/00)

Prezzo stimato per la quota di 1/1: € 45.570,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alle parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontinia, li 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Silvia DI PASTENA

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – Visura Ipotecaria
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale-visura immobili
- ✓ N° 3 - Documentazione Catastale-visura terreni
- ✓ N° 4- Verbale di sopralluogo del 13 03 2023
- ✓ N° 5 - Verbale di sopralluogo del 23 05 2023
- ✓ N° 6 Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 8 Planimetria catastale
- ✓ N° 9 – Restituzione grafica rilievo metrico
- ✓ N° 10 – Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 11 – Documentazione urbanistica
- ✓ N° 12 – Documentazione Fotografica
- ✓ N° 13 –Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 14 –Perizia Privacy

LOTTO 1

- **Rif. 1A**-Unità immobiliare posta al piano seminterrato e piano rialzato primo di edificio unifamiliare composto da cucina, pranzo, soggiorno e portico, ripostiglio, n.3 camere da letto e n.3 bagni, oltre a nr.2 balconi, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 67, Particella **699** Cat. A/7, Classe 2, Vani 7.5, Dati di Superficie Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 184 mq, Rendita Catastale € 344,73
- **Rif. 1B**-Terreni confinanti con la corte dell'unità immobiliare, per accesso all'area (particelle 385 - 387) e sul retro della corte (particella 700) identificate al Foglio 67 (particella **385** di are 1,49, Seminativo, classe 2; particella **387** di are 1,17, Vigneto classe 2; particella **700** di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307)

Prezzo base d'asta: € 405.000,00

LOTTO 2

- **Rif. 2A**- Appezzamenti di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati nel Catasto Terreni quali Foglio 67, particella **64**, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà; Foglio 67, particella **113**, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà;

Prezzo base d'asta: € 45.570,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136-2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO STIMATO PER LA QUOTA 1/1: € 405.000,00

Rif. 1 - Abitazione			
Ubicazione:	Sezze(LT) - Via Migliara 47 loc.Ponte Ferraioli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rif. 1A -Unità immobiliare posta al piano seminterrato e piano rialzato primo di edificio unifamiliare composto da cucina, pranzo, soggiorno e portico, ripostiglio, n.3 camere da letto e n.3 bagni, oltre a nr.2 balconi, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 67, Particella 699 Cat. A/7, Classe 2, Vani 7.5, Dati di Superficie Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 184 mq, Rendita Catastale € 344,73	Superficie	244,30
Pertinenze:	<ul style="list-style-type: none"> Rif. 1B-Terreni confinanti con la corte dell'unità immobiliare, per accesso all'area (particelle 385 - 387) e sul retro della corte (particella 700) identificate al Foglio 67 (particella 385 di are 1,49, Seminativo, classe 2; particella 387 di are 1,17, Vigneto classe 2; particella 700 di are 0,41, Orto Irrig., classe 1) are 3,07 (mq 307) 	Superficie	307
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Abitazione posta al piano rialzato e piano seminterrato con porzioni di terreno (accesso e posteriore)		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136-2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO STIMATO PER LA QUOTA 1/1: € 45.570,00

Rif. 1 - Abitazione			
Ubicazione:	Sezze(LT) - Via Migliara 47 loc.Ponte Ferraioli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Terreno:	<ul style="list-style-type: none"> Rif. 2A- Appezamenti di terreni in località Ponte Ferraioli raggiungibili dalla Strada Migliara 47 tramite stradone di campagna identificati nel Catasto Terreni quali Foglio 67, particella 64, Orto Irrig., classe 1 are 97,60 (mq 9.760) piena proprietà; Foglio 67, particella 113, Orto Irrig., classe 1 are 54,30 (mq 5.430) piena proprietà; 	Superficie	15190,00
Pertinenze:	•	Superficie	
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	terreno coltivato		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

