

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabietti Pio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14

Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 08/11/2022, il sottoscritto Ing. Fabietti Pio, con studio in Via Pontinia, 45 - 04100 - Latina (LT), email fabiettip@libero.it, PEC pio.fabietti@ingpec.eu, Tel. 328 3530061, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T (Coord. Geografiche: 41,49585° N, 13,09619° E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1 (Coord. Geografiche: 41,49585° N, 13,09619° E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CAMPO CERVINO, 42, PIANO T

Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano terra.

La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CAMPO CERVINO, 42, PIANO 1

Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano primo e vi si accede dalla corte comune con una scala coperta.

La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.

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 Campo Cervino, 42, piano T

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento del piano primo intestato all'esecutato, ad ovest con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e a nord con la strada comunale Via Campo Cervino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,41 mq	109,45 mq	1	109,45 mq	2,95 m	terra
Veranda	37,80 mq	38,20 mq	0.95	36,29 mq	2,95 m	terra
Totale superficie convenzionale:				145,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 145,74 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2003 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 167, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 249,97 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	167	1		A2	2	5,5	122 mq	249,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Allegata planimetria catastale attuale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha una parte di terreno da cui si accede dalla Via Campo Cervino in comune con il sub 2 (appartamento della stessa villetta posto al piano primo).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di una villetta con piano terra e piano primo e copertura a tetto con tegole in cotto.

Il bene in argomento si trova al piano terra.

La struttura è per la maggior parte in muratura portante e in parte in struttura in cemento armato in quanto costruita in tempi diversi.

L'esposizione dell'appartamento è a nord, est e sud. La parte ad ovest è costruita in adiacenza ad altra proprietà.

Le tamponature esterne sono in muratura. I divisori interni sono in mattoni forati.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato.

Le porte sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sotto traccia; non c'è la certificazione dell'impianto.

Il riscaldamento è alimentato da una stufa.

L'impianto a gas viene utilizzata per l'acqua calda.

Sul terreno pertinenziale è possibile parcheggiare le auto.

Per l'immobile in argomento è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31/12/1986. La relativa concessione/permesso di costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è attualmente occupato dal nonno dell'esecutato sig. **** Omissis **** e dalla moglie sig.ra **** Omissis **** senza contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1970 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arcangelo Russo	06/12/1970	10222	1540
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Velletri	07/01/1971		237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Antonio Fuccillo##	30/11/2010	20476	10756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/12/2010
Reg. gen. 29667 - Reg. part. 6224
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: ##Antonio Fuccillo##

Data: 30/11/2010

N° repertorio: 20477

N° raccolta: 10757

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 26/01/2022

Reg. gen. 1322 - Reg. part. 1745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 15/03/2022

Reg. gen. 4897 - Reg. part. 6592

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova su una zona periferica del comune di Sezze classificata come G nel P.R.G. del Comune di Sezze.

Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto ma alla data di redazione della presente perizia non è stato ancora rilasciato.

Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico non vi sono particolari vincoli nella zona interessata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di istanza di concessione in sanatoria ex lege 47/1985 ed è stata presentata istanza di condono in data 31/12/1986 (allegata insieme alla relazione al progetto presentato).

Il permesso di costruire in sanatoria ancora non è stato rilasciato perché mancano ancora delle integrazioni ancora non presentate agli Uffici.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto depositato presso gli uffici tecnici comunali con l'istanza di sanatoria. La planimetria catastale anche è conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento del piano terra intestato all'esecutato, ad ovest con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e a nord con la strada comunale Via Campo Cervino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	127,87 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	2,95 m	primo
Loggia	9,75 mq	9,75 mq	0.4	3,90 mq	2,95 m	primo
Totale superficie convenzionale:				141,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2003 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 160 mq Rendita € 318,14 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	42	167	2		A2	2	7,0	160 mq	318,14 €	1	

Allegata planimetria catastale attuale

STATO CONSERVATIVO



L'immobile versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI



L'immobile ha una parte di terreno da cui si accede dalla Via Campo Cervino in comune con il sub 1 (appartamento della stessa villetta posto al piano terra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di una villetta con piano terra e piano primo e copertura a tetto con tegole in cotto.

Il bene in argomento si trova al piano primo.

La struttura è per la maggior parte in muratura portante (il piano terra sottostante) e in parte in struttura in cemento armato in quanto costruita in tempi diversi.

L'esposizione dell'appartamento è a nord, est e sud. La parte ad ovest è costruita in adiacenza ad altra proprietà.

Le tamponature esterne sono in muratura. I divisori interni sono in mattoni forati.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato.

Le porte sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sotto traccia; non c'è la certificazione dell'impianto.

Il riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet. Il condizionamento è presente solo nella sala.

L'impianto a gas viene utilizzata per l'acqua calda.

Sul terreno pertinenziale è possibile parcheggiare le auto.

Per l'immobile in argomento è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31/12/1986. La relativa concessione/permesso di costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'appartamento è attualmente occupato dal padre dell'esecutato sig. **** Omissis ****, dalla moglie sig.ra **** Omissis **** e dalla sorella dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** senza contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1970 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arcangelo Russo	06/12/1970	10222	1540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Velletri	07/01/1971		237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Antonio Fuccillo##	30/11/2010	20476	10756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/12/2010
Reg. gen. 29667 - Reg. part. 6224
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: ##Antonio Fuccillo##
Data: 30/11/2010
N° repertorio: 20477
N° raccolta: 10757

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 26/01/2022
Reg. gen. 1322 - Reg. part. 1745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 15/03/2022
Reg. gen. 4897 - Reg. part. 6592
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova su una zona periferica del comune di Sezze classificata come G nel P.R.G. del Comune di Sezze.

Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto ma alla data di redazione della presente perizia non è stato ancora rilasciato.

Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico non vi sono particolari vincoli nella zona interessata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato oggetto di istanza di concessione in sanatoria ex lege 47/1985 ed è stata presentata istanza di condono in data 31/12/1986 (allegata insieme alla relazione e al progetto presentato).

Il permesso di costruire in sanatoria ancora non è stato rilasciato perché mancano ancora delle integrazioni ancora non presentate agli Uffici.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto depositato presso gli uffici tecnici comunali con l'istanza di sanatoria. La planimetria catastale anche è conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile consiste in una villetta costituita da due subalterni oltre ad una corte comune. Pertanto si ritiene possa essere venduta in due lotti distinti (sub 1 e sub 2) non soggetti a I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T
Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano terra. La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 167, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 174.888,00

La stima è stata eseguita col metodo sintetico comparativo rispetto al valore di altri immobili in vendita presso la medesima zona e analizzando i prezzi dell'OMI e di altri siti di vendite immobiliari oltre ad un'indagine svolta presso le agenzie immobiliari locali.

Si è considerato che l'immobile possa ottenere il permesso di costruire in sanatoria avendo appurato in Comune che la pratica è stata già integrata in gran parte, sono stati i relativi oneri e pertanto manca solo qualche integrazione documentale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T	145,74 mq	1.200,00 €/mq	€ 174.888,00	100,00%	€ 174.888,00
Valore di stima:					€ 174.888,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1

Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano primo e vi si accede dalla corte comune con una scala coperta. La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 184.470,00

La stima è stata eseguita col metodo sintetico comparativo rispetto al valore di altri immobili in vendita presso la medesima zona e analizzando i prezzi dell'OMI e di altri siti di vendite immobiliari oltre ad un'indagine svolta presso le agenzie immobiliari locali.

Si è considerato che l'immobile possa ottenere il permesso di costruire in sanatoria avendo appurato in Comune che la pratica è stata già integrata in gran parte, sono stati i relativi oneri e pertanto manca solo qualche integrazione documentale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1	141,90 mq	1.300,00 €/mq	€ 184.470,00	100,00%	€ 184.470,00
Valore di stima:					€ 184.470,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 20/12/2023

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabietti Pio

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Fg 42 part 167 di Sezze (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto immobile eseguito (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Sub 1 - Piano Terra (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Sub 2 - Piano primo (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Contratto di compravendita (Aggiornamento al 06/12/1970)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Contratto di compravendita (Aggiornamento al 30/11/2010)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Istanza sanatoria di Costantini Giuseppe prat. n. 17726 (Aggiornamento al 31/12/1986)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Istanza sanatoria di Costantini Gianni prat. n. 17727 (Aggiornamento al 31/12/1986)
- ✓ N° 1 Foto - Foto degli interni e degli esterni dei due appartamenti (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sorpaluogo (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto in sanatoria presente agli atti dell'Ufficio tecnico Comunale (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Istanza richiesta Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 14/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato civile (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Relazione progetto di cui all'istanza di concessione in sanatoria (Aggiornamento al 18/06/2020)



✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di idoneità statica (Aggiornamento al 15/01/1987)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T
Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano terra. La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 167, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova su una zona periferica del comune di Sezze classificata come G nel P.R.G. del Comune di Sezze. Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto ma alla data di redazione della presente perizia non è stato ancora rilasciato. Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico non vi sono particolari vincoli nella zona interessata.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1
Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano primo e vi si accede dalla corte comune con una scala coperta. La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova su una zona periferica del comune di Sezze classificata come G nel P.R.G. del Comune di Sezze. Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto ma alla data di redazione della presente perizia non è stato ancora rilasciato. Da informazioni assunte all'Ufficio Tecnico non vi sono particolari vincoli nella zona interessata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 167, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	145,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano terra. La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Campo Cervino, 42, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	141,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano primo e vi si accede dalla corte comune con una scala coperta. La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CAMPO CERVINO, 42, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/12/2010
Reg. gen. 29667 - Reg. part. 6224
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: ##Antonio Fuccillo##
Data: 30/11/2010
N° repertorio: 20477
N° raccolta: 10757

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 26/01/2022
Reg. gen. 1322 - Reg. part. 1745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 15/03/2022
Reg. gen. 4897 - Reg. part. 6592
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA CAMPO CERVINO, 42, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 01/12/2010
Reg. gen. 29667 - Reg. part. 6224
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: ##Antonio Fuccillo##
Data: 30/11/2010
N° repertorio: 20477
N° raccolta: 10757



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 26/01/2022
Reg. gen. 1322 - Reg. part. 1745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 15/03/2022
Reg. gen. 4897 - Reg. part. 6592
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

