

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taddia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	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	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.801,12	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Taddia Alessandro, con studio in Via dei Lucani, 18 - 04100 - Latina (LT), email alessandro.taddia@gmail.com, PEC alessandro.taddia@archiworldpec.it, Tel. 0773 258571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 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 della Speranza , piano terra-primo

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Sezze (LT), ed è un appartamento per civile abitazione sito in Via della Speranza **** Omissis **** (all. 1), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che comprende anche le unità immobiliari adibite ad uso commerciale poste al piano terra e prospicienti la Via San Carlo da Sezze.

Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa, uffici, negozi di vicinato, etc.).

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso all'appartamento avviene dal piano terra di Via della Speranza, i due piani sono collegati da una scala interna. L'abitazione è composto da: piano terra: ingresso e vano scala, disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno , con cortile interno ad uso esclusivo di mq.18,09 (all. 2 - foto n.11), il tutto per una superficie utile interna di mq.51,88 circa. Piano primo composto da: vano scala, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, balcone di mq. 2,00 (all. 2 - foto n.7-8-9-10) per una superficie utile interna di mq.54,84 circa. La superficie utile totale dell'unità immobiliare piano terra e primo è di mq.106,72.

Le altezze interne dell'appartamento sono: al piano terra di ml.2.95 ed al piano primo di ml. 2.85. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso. Nell'area cortilizia è presente una tettoia con struttura verticale e orizzontale in ferro e con manto di copertura in onduline, vedi all. 2 foto n.11.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via della Speranza , piano terra-primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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.

L'immobile è pervenuto all'esecutato come quota parte della successione di **** Omissis **** deceduta a **** Omissis **** il **** Omissis **** vol.**** Omissis **** registrata a Latina il 10/09/1985, ed è stato acquistato dallo stesso esecutato per l'intera quota 1/1 con atto a rogito notaio **** Omissis **** Rep.**** Omissis **** raccolta **** Omissis **** e trascritto a Latina il **** Omissis **** n.**** Omissis ****

Dallo stato di famiglia (all. n.9) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis **** (LT) risulta che il sig. **** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima si sviluppa in unica unità immobiliare su n.2 piani fuori terra con accesso indipendente, confina con le seguenti unità immobiliari: particella n.**** Omissis **** e particella n.**** Omissis **** con Via della Speranza e distacco su Via San Carlo da Sezze, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,88 mq	72,49 mq	1,00	72,49 mq	2,95 m	terra
Abitazione	54,84 mq	72,49 mq	1,00	72,49 mq	2,85 m	primo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	primo

Cortile	18,09 mq	18,09 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				148,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1988 al 15/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 168, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 433,82 Piano Terra e Primo
Dal 15/12/1988 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 168, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 433,82 Piano Terra e Primo
Dal 24/12/2004 al 01/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 168, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 433,82 Piano Terra e Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla visura storica dell'immobile, vedi all. n.5.

Si precisa che dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate-catasto fabbricati, la particella sopra riportata deriva dalla soppressione dei sub.**** Omissis **** e sub **** Omissis **** distinti al foglio **** Omissis ****, ora foglio **** Omissis ****, giusta variazione con prot. n.**** Omissis **** del **** Omissis **** per fusione e diversa distribuzione spazi interni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	168	6		A3	3	10 vani		433,82 €	terra-primo	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai sopralluoghi effettuati in data 18 e 27 marzo 2025 (all.n.20), si è potuto rilevare che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina (all. n.4) non è conforme allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

Piano terra: realizzazione di porta tra vano scala e disimpegno; chiusura di porta esistente tra vano scala e soggiorno; wc: trasformazione di porta finestra in finestra-luce;

Piano primo: realizzazione di balcone di mq. 2,00 circa e trasformazione di finestra in portafinestra della zona cottura per accesso al balcone; è stato realizzato nella camera letto (destinazione indicata nell'elaborato grafico di condono) un angolo cottura con tavoli e sedie;

Esiste corrispondenza tra i dati presenti nell'atto di pignoramento e i dati catastali in atti all'Agenzia delle Entrate.

Con atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio **** Omissis **** rep. **** Omissis **** del **** Omissis **** trascritto a **** Omissis **** il **** Omissis **** al **** Omissis **** formalità e con atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità rep. **** Omissis **** del **** Omissis **** a rogito Notaio **** Omissis **** trascritto a Latina il **** Omissis **** n. **** Omissis **** di formalità, la successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Latina il **** Omissis **** n. **** Omissis **** di **** Omissis **** deceduta il **** Omissis **** è stata accettata dagli eredi legittimi tra cui il debitore pignorato.

Si evidenzia che agli atti dell'Agenzia delle Entrate-catasto fabbricati risultano le seguenti variazioni:

- con pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** è stato variato per allineamento mappe catastali l'indicazione da MU (MAPPA URBANA) a Foglio **** Omissis ****.

- con istanza **** Omissis **** del **** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** per fusione e variazione spazi interni, con la quale sono state soppresse le unità immobiliari distinte alla MU particella **** Omissis **** sub **** Omissis **** e sub **** Omissis **** e fuse nella particella sub **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c..

Esiste congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Non si evidenziano patti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato fa parte, si trova per le partizioni esterne su Via San Carlo da Sezze in uno stato di sufficienti condizioni di conservazione, vedi all. 2 foto n.2., mentre risulta da eseguire il rifacimento della tinteggiatura sul prospetto della corte interna.

L'appartamento all'interno risulta in cattive condizioni di manutenzione (all. 2 - foto n.4-5-6-7), nelle finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura), negli impianti e nei serramenti interni ed esterni, vi è presenza di condensa in tutti i servizi igienici e umidità da infiltrazioni di acqua nel vano scala proveniente dal solaio di copertura.

PARTI COMUNI

Sulla base delle planimetrie presenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Sezze risultano non essere indicate delle parti comuni. Tuttavia in considerazione che l'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto anche da due unità immobiliari ad uso commerciale ubicate al piano terra della Via San Carlo da Sezze, le parti comuni consistono nella copertura e nelle facciate dell'intero fabbricato. Non esiste un regolamento di ripartizione delle spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Come da sopralluogo effettuato l'area cortilizia di pertinenza del bene pignorato è delimitata su tre lati da altri fabbricati, e su un prospetto sono presenti alcune finestre-luci che si affacciano sul cortile. Si deve rilevare che non risultano presenti negli atti di compravendita dell'unità immobiliare pignorata nessuna documentazione che indica la presenza di servitù di veduta o prospetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Fondazioni: fondazioni del tipo continuo in muratura di blocchi di pietra per le pareti perimetrali, la nervatura centrale è realizzata con doppia trave in acciaio gravante su pilastri in cls armato;

Esposizione: l'appartamento in oggetto ha esposizione a nord per una facciata, mentre le restanti laterali sono in aderenza ad altre unità immobiliari, altra facciata è rivolta verso sud, con una parte prospiciente su corte interna;

Altezza interna utile: piano terra h. 2,95 ml.; piano primo h. 2,85 ml.;

Strutture verticali: la struttura verticale dell'edificio è mista in muratura portante e pilastri;

Solai: latero-cemento;

Copertura: copertura a falde con finitura con manto di tegole;

Pareti esterne: tamponatura in muratura portante e finitura con intonaco con tinteggiatura semi-lavabile per gli interni; Pareti interne: mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura semi-lavabile;

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica in tutti gli ambienti, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica nel bagno;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Infissi esterni: in legno con vetro singolo e persiane;

Impianto elettrico: del tipo a "fil tubo" (non a norma come da D.M. 37/08);

Impianto idrico: presente ed è servito dall'acquedotto comunale;
Impianto termico: presente con caldaia autonoma a gas con termosifoni;
Scala interna: soletta rampante, pavimento e sotto gradi in travertino;
Corte interna è chiusa da altri fabbricati e muro divisorio, pavimento in battuto di cemento, presente una pensilina in lastre di lamiera ondulata poggianti sul muro di confine.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/02/2025
- Scadenza contratto: 16/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Dal sopralluogo effettuato il 18/03/2025 (all.n.20), l'immobile al piano primo risulta occupato dal **** Omissis ****.

Il piano terra risulta occupato da altre persone non presenti in nessuno dei sopralluoghi.

Vi è un contratto di locazione registrato in data 07/02/2025 prot.25020709511718568-00001 posteriormente alla data del pignoramento, a nome di **** Omissis **** con durata dal 16/01/2025 al 16/01/2027 per un canone di €6.000,00 annui.

L'unità immobiliare al piano terra e primo risulta occupata da arredi, suppellettili, vestiti e oggetti vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1986 al 15/12/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiore	25/07/1986	132006	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lottini	15/12/1988	246	
		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.

Si allega atto provenienza ultraventennale del **** Omissis **** rep. **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** trascritto a Latina il **** Omissis **** n. **** Omissis **** dell'acquisto dell'intera quota dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento da parte dell'esecutato, vedi all. n.15.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 21/12/1993
Reg. gen. 22094 - Reg. part. 3364
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 103.291,38
Rogante: Alfonsi Antonio
Data: 17/12/1993
N° repertorio: 42604

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/03/1998
Reg. gen. 4220 - Reg. part. 657
Quota: 1/1

Importo: € 185.924,49

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.974,82

Rogante: Corteggiani Maria

Data: 16/03/1998

N° repertorio: 12532

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 05/12/2019

Reg. gen. 27307 - Reg. part. 4378

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.447,43

Data: 03/12/1999

N° repertorio: 2792

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale pignoramento immobili il 28/02/2024

Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Iscrizione ipoteca volontaria e trascrizione pignoramento saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Il sottoscritto CTU ho provveduto al reperimento delle formalità sopra elencate, di cui allega copia (all. n.8).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Sezze (LT), nella zona destinazione urbanistica di P.R.G. "ZONA A - conservazione e risanamento" per :

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 27.04.1976 con Delibera di G.R. n.1425;
Tutta la zona di cui al titolo è sottoposta al vincolo di conservazione dello stato attuale in tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici ecc.) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico. Gli unici interventi ammessi sono quelli diretti ai miglioramenti delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso il risanamento delle costruzioni malsane. In tale zona gli interventi saranno attuati sulla base di indagini tendenti a individuare parti dell'antico tessuto urbano nelle quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.

Ai fini del P.T.P.R. vigente l'unità immobiliare pignorata ricade in zona vincolata nella tav. "A" in "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" art 30 N.T.A. del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dalla documentazione presente agli atti del Comune di Sezze si rileva che:

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto su due livelli fuori terra ed essendo realizzato nel periodo antecedente al 01/09/1967 ed alla legge 1150/1940, non possiede titolo edilizio edificatorio. Si precisa che il primo accertamento della proprietà immobiliare urbana del catasto fabbricati (all. n.6) è stato effettuato in data 27/12/1939.

L'immobile ha subito una trasformazione nel 1973 con ampliamento di superfici e volumi e nuova disposizione degli ambienti interni, il tutto realizzato abusivamente. Per tali opere ed è stata presentata istanza di condono edilizio prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** legge 47/85 vedi all. ti nn.10-11. Nel modello di domanda di condono edilizio vengono indicate n.2 unità immobiliari, ma per effetto della variazione catastale di cui al prot.1184.1/1988 del 02/03/1988 per fusione di unità immobiliari, ad oggi oggetto di condono è unica unità immobiliare, come peraltro graficizzato nell'elaborato di rilievo opere abusive in atti al Comune di Sezze prot.17814 del 31/12/1986, e per quanto descritto nella perizia stragiudiziale prot. n.2775 del 19/05/1988 redatta dal Perito Ind. Santo Prestipino vedi all. n.12.

L'istanza di condono deve essere ancora istruita da parte dell'ufficio Condono Edilizio del Comune di Sezze.

La richiesta è suscettibile di sanatoria ai sensi della L.47/85 in quanto il termine per la presentazione della domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria, di cui all'articolo 35, primo comma, della legge 47/1985 resta fissato al 30 giugno 1987, con la maggiorazione del 3 per cento per le domande presentate dal 1° ottobre 1986 al 30 giugno 1987, ai sensi della L.68/1988 del 13/03/1988 conversione in legge del D.L. n.2/1988.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è provvisto di abitabilità/agibilità.

- 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.

A seguito di accesso agli atti all'Ufficio Condonò Edilizio ed attenta disamina dello stato attuale dei luoghi si è potuto rilevare che l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio prot.**** Omissis **** del **** Omissis **** è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi modifiche consistenti in:

piano terra:

1-realizzazione di porta interna tra zona ingresso e disimpegno, chiusura di vano porta tra la zona ingresso e soggiorno;

2-modifica di prospetto su corte interna mediante trasformazione di porta-finestra in piccola finestra nel wc;

3-realizzazione di porta tra tinello e soggiorno;

piano primo:

4-modifica della destinazione d'uso di un ambiente da letto a zona cottura-pranzo;

5-realizzazione di porta interna tra vano scala e disimpegno.

Di quanto sopra si è tenuto conto per le redazioni della stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via della Speranza , piano terra-primo

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Sezze (LT), ed è un appartamento per civile abitazione sito in Via della Speranza **** Omissis **** (all. 1), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che comprende anche le unità immobiliari adibite ad uso commerciale poste al piano terra e prospicienti la Via San Carlo da Sezze. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa, uffici, negozi di vicinato, etc.). L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso all'appartamento avviene dal piano terra di Via della Speranza, i due piani sono collegati da una scala interna. L'abitazione è composto da: piano terra: ingresso e vano scala, disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno , con cortile interno ad uso esclusivo di mq.18,09 (all. 2 - foto n.11), il tutto per una superficie utile interna di mq.51,88 circa. Piano primo composto da: vano scala, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, balcone di mq. 2,00 (all. 2 - foto n.7-8-9-10) per una superficie utile interna di mq.54,84 circa. La superficie utile totale dell'unità immobiliare piano terra e primo è di mq.106,72. Le altezze interne dell'appartamento sono: al piano terra di ml.2.95 ed al piano primo di ml. 2.85. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso. Nell'area cortilizia è presente una tettoia con struttura verticale e orizzontale in ferro e con manto di copertura in onduline, vedi all. 2 foto n.11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 168, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 136.971,12

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

- **LOTTO UNICO** - Appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra con annessa cortile interno ubicato nel Comune di Sezze (LT) - Via della Speranza **** Omissis ****- piano terra/primo di un fabbricato di maggiore consistente comprendente unità immobiliari ad uso commerciale prospicienti il lato su Via San Carlo da Sezze.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Sezze, più precisamente nel centro storico di Sezze, dove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa, uffici, negozi di vicinato, etc.).

L'unità immobiliare si sviluppa da piano terra e primo collegati da una scala interna, copertura inclinata (all. 2 - foto n.2), ed insiste sulla particella catastale **** Omissis **** del foglio **** Omissis **** sub **** Omissis **** (all. n.5).

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada comunale Via della Speranza, ed è composto da: piano terra ingresso/vano scala, cucina, bagno, pranzo, soggiorno, un disimpegno, corte interna; piano primo: vano scala, disimpegno, cucina, bagno, 2 camere (all. 2 - foto da n. 4 a 13) per una superficie utile totale interna di mq.103,72 , balcone di mq. 2,00. L'altezza interna dell'appartamento al piano terra è pari a ml. 2,95 mentre al piano primo è di ml 2,85. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso.

Identificato al catasto fabbricati al foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, Sub. **** Omissis ****, Categoria A2.

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

Valore di stima finale del bene: € 125.801,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di 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 dei costi da sostenere per effettuare gli interventi di manutenzione, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari ad €/mq.988,00.

In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq.855,00 delle abitazioni di Tipo Civili. Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq.921,00.

Risultato interrogazione OMI (all.n.17): - Anno 2024- Semestre 2 - Provincia: LATINA - Comune: Sezze - Fascia/zona: Zona Centrale mappa urbana - Vicolo del Guglietto, Via Porta Gioberti Via Porta Romana- Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo €/mq.710,00 - Massimo €/mq. 1.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via della Speranza , piano terra- primo	148,72 mq	921,00 €/mq	€ 136.971,12	100,00%	€ 136.971,12
Valore di stima:					€ 136.971,12

Valore di stima: € 136.971,12

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3170,00	€
Tassa oblazione e oneri urbanizzazione, calcolo danno ambientale, tassa esame e certificati per ottenimento Permesso Costruire in Sanatoria	8000,00	€

Valore finale di stima: € 125.801,12

A seguito del sopralluogo il sottoscritto CTU ha rilevato delle lievi non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato presso il Comune di Sezze (LT) riguardante l'elaborato grafico allegato all'istanza di Condonio Edilizio L.47/85 prot.**** Omissis **** del **** Omissis ****.

Le difformità accertate in sede di sopralluogo sono state eseguite senza titolo edilizio.

In considerazione che risulta ancora da iniziare l'iter dell'istruttoria per ottenimento della sanatoria, tali difformità non si possono regolarizzare, pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da elaborato grafico in atti al Ufficio Condonio-S.U.E.:

Gli interventi edili di ripristino dello stato dei luoghi riguardante le opere non sanabili sono i seguenti:
piano terra:

- rimozione di porta tra disimpegno e vano scala;
- ripristino della porta tra vano scala e soggiorno;

- ripristino della porta-finestra del wc.
piano primo:
- rimozione porta tra vano scala e disimpegno;
- rimozione cucina e ripristino destinazione d'uso letto.

Si dovrà adottare la procedura edilizia della S.C.I.A. per demolizione opere interne e per poi richiedere l'istruttoria dell'istanza di condono edilizio, il tutto con le relative spese sotto riportate:

--onorario professionista redazione S.C.I.A. € 1.600,00;
--tassa istruttoria S.U.E. € 70,00;
TOTALE SPESA € 1.670,00

rimozione delle partizioni realizzate senza titolo edilizio:
--costo delle demolizioni delle opere e smaltimento rifiuti € 1.500,00;
TOTALE SPESA € 1.500,00

Richiesta istruttoria istanza condono edilizio le cui attività per l'ottenimento sono le seguenti (elenco non esaustivo) ed i cui importi sono indicativi:

--spese tecniche per onorario professionista redazione ad
integrazione di tutta la documentazione per ottenimento del
Permesso Costruire Sanatoria, circa € 5.000,00
--saldo oblazione, tassa esame progetto, calcolo danno ambientale
ed oneri urbanizzazione, ecc. circa € 3.000,00

RIEPILOGO:

COSTO COMPLESSIVO DELLE SPESE DA SOSTENERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI ED ONERI PER OTTENIMENTO DEL PERMESSO COSTRUIRE SANATORIA:

AMMONTANO A CIRCA €: 1.670,00+1.500,00+8.000,00 = € 11.170,00.

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 18/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taddia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/03/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica sub 6 (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Accertamento unità immobiliare Catasto Fabbricati (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie. (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie procedura (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato cumulativo e estratto riassunto atti matrimonio (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Istanza condono edilizio (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - elaborato grafico condono edilizio (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia stragiudiziale Condono Edilizio (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto locazione congiunto (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Compravendita del 1972 rep 7357 a Forcina Giuseppe (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto provenienza del 15/12/1988 (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Atto provenienza del 25/07/1996 (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Geopoi (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Raccomandata AR convocazione debitore (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ricevuta convocazione sopralluogo creditore procedente. (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbalì sopralluoghi (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Rilievo Stato attuale e ripristino luoghi (Aggiornamento al 27/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via della Speranza , piano terra-primo
L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Sezze (LT), ed è un appartamento per civile abitazione sito in Via della Speranza **** Omissis **** (all. 1), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che comprende anche le unità immobiliari adibite ad uso commerciale poste al piano terra e prospicienti la Via San Carlo da Sezze. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa, uffici, negozi di vicinato, etc.). L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso all'appartamento avviene dal piano terra di Via della Speranza, i due piani sono collegati da una scala interna. L'abitazione è composto da: piano terra: ingresso e vano scala, disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno , con cortile interno ad uso esclusivo di mq.18,09 (all. 2 - foto n.11), il tutto per una superficie utile interna di mq.51,88 circa. Piano primo composto da: vano scala, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, balcone di mq. 2,00 (all. 2 - foto n.7-8-9-10) per una superficie utile interna di mq.54,84 circa. La superficie utile totale dell'unità immobiliare piano terra e primo è di mq.106,72. Le altezze interne dell'appartamento sono: al piano terra di ml.2.95 ed al piano primo di ml. 2.85. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso. Nell'area cortilizia è presente una tettoia con struttura verticale e orizzontale in ferro e con manto di copertura in onduline, vedi all. 2 foto n.11.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 168, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel Comune di Sezze (LT), nella zona destinazione urbanistica di P.R.G. "ZONA A - conservazione e risanamento" per : - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 27.04.1976 con Delibera di G.R. n.1425; Tutta la zona di cui al titolo è sottoposta al vincolo di conservazione dello stato attuale in tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici ecc.) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico. Gli unici interventi ammessi sono quelli diretti ai miglioramenti delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso il risanamento delle costruzioni malsane. In tale zona gli interventi saranno attuati sulla base di indagini tendenti a individuare parti dell'antico tessuto urbano nelle quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie. Ai fini del P.T.P.R. vigente l'unità immobiliare pignorata ricade in zona vincolata nella tav. "A" in "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" art 30 N.T.A. del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 125.801,12

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.801,12

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via della Speranza, piano terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 168, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	148,72 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato fa parte, si trova per le partizioni esterne su Via San Carlo da Sezze in uno stato di sufficienti condizioni di conservazione, vedi all. 2 foto n.2., mentre risulta da eseguire il rifacimento della tinteggiatura sul prospetto della corte interna. L'appartamento all'interno risulta in cattive condizioni di manutenzione (all. 2 - foto n.4-5-6-7), nelle finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura), negli impianti e nei serramenti interni ed esterni, vi è presenza di condensa in tutti i servizi igienici e umidità da infiltrazioni di acqua nel vano scala proveniente dal solaio di copertura.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Sezze (LT), ed è un appartamento per civile abitazione sito in Via della Speranza **** Omissis **** (all. 1), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che comprende anche le unità immobiliari adibite ad uso commerciale poste al piano terra e prospicienti la Via San Carlo da Sezze. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa, uffici, negozi di vicinato, etc.). L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, l'accesso all'appartamento avviene dal piano terra di Via della Speranza, i due piani sono collegati da una scala interna. L'abitazione è composto da: piano terra: ingresso e vano scala, disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno, con cortile interno ad uso esclusivo di mq.18,09 (all. 2 - foto n.11), il tutto per una superficie utile interna di mq.51,88 circa. Piano primo composto da: vano scala, disimpegno, 2 camere, cucina, bagno, balcone di mq. 2,00 (all. 2 - foto n.7-8-9-10) per una superficie utile interna di mq.54,84 circa. La superficie utile totale dell'unità immobiliare piano terra e primo è di mq.106,72. Le altezze interne dell'appartamento sono: al piano terra di ml.2.95 ed al piano primo di ml. 2.85. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso. Nell'area cortilizia è presente una tettoia con struttura verticale e orizzontale in ferro e con manto di copertura in onduline, vedi all. 2 foto n.11.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 21/12/1993
Reg. gen. 22094 - Reg. part. 3364
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Alfonsi Antonio
Data: 17/12/1993
N° repertorio: 42604
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 17/03/1998
Reg. gen. 4220 - Reg. part. 657
Quota: 1/1
Importo: € 185.924,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82
Rogante: Corteggiani Maria
Data: 16/03/1998
N° repertorio: 12532
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 05/12/2019
Reg. gen. 27307 - Reg. part. 4378
Quota: 1/1
Importo: € 144.607,93
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.447,43
Data: 03/12/1999
N° repertorio: 2792

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale pignoramento immobili il 28/02/2024
Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3982
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

