

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Saurini Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	4
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	6
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc	6
Titolarità	6
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	6
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc	6
Confini.....	7
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	7
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc	7
Consistenza.....	7
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	7
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	8
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc	9
Dati Catastali	9
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	9
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	11
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	11
Patti	11
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	11
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	11

Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	12
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	12
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	12
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	13
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	14
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	15
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	19
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	20
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc.....	21
Bene N° 02 - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	25

INCARICO

All'udienza del 06/10/2019, il sottoscritto Arch. Saurini Giancarlo, con studio in Via Nino Bixio, 31 - 04100 - Latina (LT), email giancarlosaurini@libero.it, PEC giancarlosaurini@lpec.it, Tel. 328 7388472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc
- **Bene N° 02** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc

DESCRIZIONE

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Il bene 1 (Sub.4), costituito da una unità residenziale formata da un piano terra e un piano primo con annessi un locale tecnico e un garage, quest'ultimo realizzato senza i permessi Comunali, ricade su di un lotto di terreno agricolo ubicato in zona periferica del Comune di Sezze.

Il lotto di terreno, nel quale ricade il Bene suddetto, risulta recintato per tutto il suo perimetro, con un muretto e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica e nel quale è inserito un cancello metallico motorizzato a due battenti in ferro.

Superato il predetto cancello si accede all'area di sedime o corte, che risulta parte piantumata con diverse essenze arboree e parte pavimentata con cemento liscio meccanicamente, destinata a percorsi sia carrabili che pedonali ed a parcheggio.

Attraversata la parte pavimentata si giunge all'ingresso autonomo dell'unità immobiliare, costituita da un piano terra e un piano primo con tre balconi di cui uno ad "ELLE".

La copertura dell'unità residenziale, realizzata in latero cemento, è costituita da un solaio piano non calpestabile, così come quello del garage predetto.

Superato il portone di ingresso in legno a due battenti, dell'unità immobiliare, si accede all'interno del piano terra in origine composto da un ingresso con scala, una cucina e una dispensa, che allo stato attuale è costituito da un ingresso, da un ripostiglio e da una scala.

Percorse la scala predetta, si accede al pianerottolo con finestra, su cui affaccia la porta di ingresso del piano primo.

Attraversato il predetto portone, si accede all'interno del piano primo che risulta diviso in zona giorno e zona notte.

La zona giorno, risulta costituita da un soggiorno, una sala pranzo e una cucina, tra loro comunicanti.

Per quanto riguarda la zona notte, questa risulta avere due disimpegni separati tra loro, i quali affacciano uno nella sala pranzo e l'altro nel salone.

Il disimpegno che affaccia sul salone permette di accedere a due camere da letto, di cui una con balcone e al bagno, mentre da quello che affaccia sulla sala pranzo si accede ad un ripostiglio, ad una camera da letto e ad un bagno.

Considerato quanto appena detto il piano primo si compone di una soggiorno, una sala pranzo, una cucina, due disimpegni, tre camere da letto e due bagni.

Si fa presente che il garage, come rappresentato nella scheda planimetrica catastale allegata, è stato edificato senza i relativi permessi Comunali e in origine era costituito da un unico ambiente, mentre allo stato attuale risulta diviso in tre locali adibiti a magazzini.

Per ciò che riguarda il locale tecnico, in origine ubicato nella parte retrostante e adiacente all'unità residenziale, questo è stato demolito e ricostruito a poca distanza dall'immobile pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Si precisa che l'unità residenziale predetta, è parte integrante di un complesso immobiliare di più ampia consistenza realizzato senza i necessari permessi comunali.



BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2 (Sub. 2) in origine destinato ad uso negozio con retronegozio e WC., attualmente è stato adibito ad uso abitativo, attraverso sostanziali modifiche anche strutturali sia esterne che interne, senza i necessari permessi comunali.

Il bene predetto, ricade su di un lotto di terreno agricolo, ubicato in zona periferica del Comune di Sezze.

Il lotto di terreno risulta recintato per tutto il suo perimetro, con un muretto e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica e nel quale è inserito un cancello metallico motorizzato a due battenti in ferro.

Superato il predetto cancello si accede all'area di sedime o corte, che risulta parte piantumata con diverse essenze arboree e parte pavimentata, con cemento lisciato meccanicamente, destinata a percorsi sia carrabili che pedonali e a parcheggio.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si fa presente all'Ill.mo Magistrato che il bene 2 (negozio), allo stato attuale, ha subito una netta trasormazione rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia n°17/87 del 27/02/1987 e a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

La trasformazione eseguita con opere interne ed esterne sia edili che strutturali, ha determinato di fatto anche il cambio di destinazione d'uso del bene 2.

Infatti il bene 2, secondo quanto riportato nella Concessione Edilizia sopra richiamata, aveva una destinazione d'uso a negozio mentre allo stato attuale, attraverso tutte le opere predette realizzate peraltro senza i relativi permessi comunali, è stato trasformato ad uso abitativo.

Si precisa che il bene 2 (negozio), nonostante si presenti come unità abitativa, dai documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio (catasto) l'immobile risulta censito come C1 e da quelli Comunali ha una destinazione d'uso commerciale (negozio).

Inoltre le opere edili e il cambio di fatto della destinazione d'uso appena descritte, eseguite sul bene 2, sono abusive e non sanabili.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc
- **Bene N° 02** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

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



BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione, ex art. 567, risulta incompleta, in quanto il bene il bene 2 pignorato, non è conforme sia alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sezze che alla scheda planimetrica catastale in atti presso l'ufficio del territorio.

Infatti, il bene predetto, in origine destinato ad uso negozio con retrostante W.C., con le modifiche più sopra descritte eseguite senza i relativi permessi comunali, ha subito, di fatto, il cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che il bene 2 (negozio), nonostante si presenti come unità abitativa, dai documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio (catasto) l'immobile risulta censito come C1 e da quelli Comunali ha una destinazione d'uso commerciale (negozio).



TITOLARITÀ

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

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)

Il Sig.ri **** Omissis ****, in qualità di genitori esercenti la patria potestà sul figlio minorenni **** Omissis ****, sono titolari del diritto di abitazione.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

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)

Il Sig.ri **** Omissis ****, esercitano, in qualità di genitori, la patria potestà sul figlio minorenni **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Il bene 1 come sopra descritto, confina per tre lati con l'area di sedime, mentre per un lato con il Sub.2, in origine destinato ad uso magazzino, ma che allo stato attuale risulta ad uso abitativo.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2 (Sub.2), sopra descritto, confina per due lati con l'area di sedime, mentre per gli altri due lati con l'unità residenziale (Sub. 4) il bene 3 (Sub.3), entrambi di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,83 mq	29,91 mq	1	29,91 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	136,07 mq	177,43 mq	1	177,43 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	10,54 mq	11,21 mq	0.25	2,80 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,58 mq	4,02 mq	0.25	1,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,41 mq	0.25	1,35 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				212,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il bene 1, ha subito sostanziali modifiche interne ed esterne senza i necessari permessi comunali. Infatti dagli accertamenti effettuati sul luogo di causa, si è potuto riscontrare una difformità sostanziale, sia del

piano terra che del piano primo dell'unità residenziale, rispetto alla concessione edilizia n°17/87 del 27/02/1987 e a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Infatti, al piano terra è stata chiusa una stanza destinata a cucina, mentre al piano primo è stata modificata la distribuzione interna degli spazi, con la demolizione anche di parti strutturali (muri portanti) dell'unità residenziale.

Per quanto riguarda le modifiche esterne, queste hanno interessato il locale tecnico, annesso all'unità residenziale, posto nella parte retrostante il fabbricato, che è stato demolito e successivamente ricostruito a poca distanza dal bene de quo.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	132,26 mq	146,95 mq	1	146,95 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il bene 2 (negoziio Sub.2), è stato modificato, senza i relativi permessi comunali, attraverso opere edili sia esterne che interne nonché strutturali.

Inoltre, si fa presente all'Ill.mo Magistrato, che il negozio pignorato, ancorché identificato al catasto fabbricati con il sub. 2, dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali quali quello edilizio ed urbanistico, non risulta conforme ai titoli abilitativi e non si riscontrano concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa che il bene 2 (negoziio), nonostante si presenti come unità abitativa, dai documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio (catasto) l'immobile risulta censito come C1 e da quelli Comunali ha una destinazione d'uso commerciale (negoziio).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 24, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 697,22

		Piano T-1
Dal 11/03/2005 al 27/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 24, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 511,29 Piano T-1
Dal 27/03/2012 al 08/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 24, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 511,29 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 24, Sub. 2 Categoria C1 Rendita € 2.140,51 Piano T
Dal 11/03/2005 al 27/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 24, Sub. 2 Categoria C1 Rendita € 1.300,25 Piano T
Dal 27/03/2012 al 08/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 24, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 1.200,15 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	24	4		A2	3	9 vani	229 mq. Totale escluse aree	511,29 €	T-1	

								scoperte 223 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il bene 1, composto dall'unità residenziale, dal garage e dal locale tecnico, ha subito delle modifiche e/o variazioni sia esterne che interne.

Infatti esternamente il locale tecnico, posto al piano terra nella parte retrostante e adiacente l'unità residenziale, è stato demolito e ricostruito a poca distanza da questa, mentre internamente sono stati variati gli spazi distributivi interni del garage e dell'unità abitativa sia al piano terra che al piano primo.

In particolare, le modifiche e/o variazione degli spazi interni eseguite nell'unità residenziale del piano terra, in origine costituito da un ingresso, una cucina, una dispensa e una scala, hanno interessato il locale cucina, che allo stato attuale è non presente.

Per quanto riguarda il piano primo le variazioni eseguite, hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e in alcuni casi anche la demolizione di alcune parti strutturali, il tutto senza i necessari permessi comunali.

Per quanto sopra esposto si rende necessario, presentare presso il comune di Sezze, una S.C.I.A. in sanatoria con relativa relazione statica asseverata, a firma di un tecnico abilitato, al fine di ottenere i relativi permessi e successivamente depositare, presso gli uffici del territorio (catasto), il PREGEO (locale tecnico) e il DOCFA (diversa distribuzione degli spazi interni).

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	24	2		C1	3		70 mq	1200,15 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto il bene 2, accatastato come negozio con retrostante W.C. in corso di costruzione, è stato trasformato nel tempo, attraverso opere sia esterne che interne, in una unità residenziale.

Infatti il bene 2, rispetto a quanto riportato nella scheda planimetrica in atti, presso l'agenzia del territorio (catasto), allo stato attuale risulta difforme in quanto, sia per diversa disposizione degli infissi esterni ed interni che per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto appena esposto, sarebbe necessario aggiornare la predetta scheda planimetrica, ma per effettuare la variazione/i riscontrate, è necessario ottenere i relativi permessi comunali in quanto le modifiche predette sono state eseguite abusivamente.

Si precisa che per legittimare le opere abusive, non conformi alla concessione edilizia le quali fatto hanno cambiato la destinazione d'uso del bene 2, sarebbe necessario presentare presso gli uffici competenti una SCIA in sanatoria, al fine di ottenere i relativi permessi comunali.

Si fa presente che l'eventuale richiesta, di legittimazione degli abusi predetti, attraverso una SCIA in sanatoria, sarebbe respinta dagli uffici comunali competenti (edilizio-urbanistico), in quanto il bene 2 risulta abusivo per due aspetti quali, quello edilizio per le opere esterne ed interne eseguite senza i relativi permessi comunali e quello urbanistico in quanto le opere eseguite di fatto hanno cambiato la destinazione d'uso, come assentito dalla concessione edilizia n°17/87 del 27/02/1987.

Per cui l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale, non potrà essere accettata dall'agenzia del territorio, atteso che per effettuare il deposito degli aggiornamenti è necessario avere tutti i relativi permessi comunali.

PRECISAZIONI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Il bene 1, costituito da una Unità Residenziale con annessi garage e locale tecnico come sopra descritti, risulta essere la residenza dell'esecutato e dei suoi genitori esercitanti la patria potestà sul figlio minore.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2 (negoziato Sub.2) ha subito delle trasformazioni sia interne che esterne, attraverso opere edili, senza i relativi permessi Comunali.

PATTI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

L'unità residenziale risulta abitata e non si segnalano contratti di locazione in essere.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2 (negoziato Sub2) è stato oggetto di trasformazione interne ed esterne, con opere edili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

L'unità residenziale, appare internamente in buono stato di manutenzione e conservazione mentre esternamente si presenta in condizioni mediocri, in quanto alcuni parti dei muri perimetrali esterni e il balcone

ad "ELLE", si presentano con intonaci mancanti e/o ammalorati.

In particolare una parte del frontalino del balcone ad "ELLE", appare degradato, in quanto l'intonaco risulta in diversi punti mancante tanto da determinare l'esposizione dei ferri strutturali, per cui sarebbe necessario, effettuare una manutenzione straordinaria del balcone.

Per quanto riguarda il garage realizzato senza i necessari permessi comunali ed il locale tecnico, non più adiacente all'unità residenziale, lo stato di manutenzione e conservazione risulta discreto.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2 (negozi Sub.2), allo stato attuale adibito ad uso abitativo, senza i relativi permessi comunali, nel complesso appare in buono stato di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Il bene 1, non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2, non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

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

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Il bene 1 pignorato (Sub. 4), come più sopra descritto, è stato realizzato con una struttura portante mista (c.a. e muratura) mentre i solai sono in latero cemento, di cui quello di piano di copertura non è calpestabile.

I muri di tamponamento del bene pignorato sono stati realizzati in blocchetti di cls che risultano intonacati a civile e dipinti con vernice semilavabile, sia esternamente che internamente.

Si precisa che alcune parti del balcone ad "ELLE" del piano primo sono ammalorate e alcune zone delle pareti perimetrali esterne sono prive di intonaci e pitture.

I tramezzi interni, del piano terra e del piano primo, sono costituiti parte da muratura portante e parte da

mattoni forati, intonacati a civile e dipinti con vernice semilavabile.

Si precisa che il piano terra e il piano primo, sono stati variati nella distribuzione interna e alcune porzioni dei tramezzi, facenti parte della struttura portante originale del bene, sono stati demoliti, per creare aperture e/o passaggi da un ambiente all'altro, il tutto senza i relativi permessi comunali.

Il pavimento dei due piani sono realizzati con mattonelle in monocottura, mentre i rivestimenti delle zone bagno e cucina del piano primo sono in piastrelle di ceramica smaltata per una altezza di circa mt. 2,00.

Gli ambienti, quali la cucina e i due bagni, sono rifiniti in tutte le loro parti e completi di tutti gli accessori.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro singolo, mentre quelli interni sono costituiti da porte scorrevoli in legno tamburato.

Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti quali quello elettrico, quello idrico-sanitario e quello termico.

Si precisa che l'impianto idrico sanitario è costituito da una caldaia a gas mentre quello termico da una caldaia a gasolio, entrambe ubicate esternamente, la prima a ridosso di una parete e la seconda posta in un locale a parte.

Il bene risulta servito dai principali servizi, quali acqua potabile, elettricità e gas.

Il bene nel complesso risulta in buono stato di manutenzione e conservazione fatta eccezione per il balcone ad "ELLE" esterno del piano primo e di alcune piccola parti dei muri perimetrali, come meglio specificato più sopra.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2, trasformato da negozio ad unità residenziale senza i relativi permessi comunali e quindi in difformità rispetto a quanto assentito con concessione edilizia n°17/87 del 27/02/1987, è stato realizzato con una struttura portante in c.a., mentre il solaio di copertura non calpestabile è in latero cemento.

Per quanto riguarda i muri di tamponamento, i pavimenti, gli infissi esterni ed interni e tutte le rifiniture compresi i principali servizi del bene 2, atteso che questo è stato modificato da negozio a unità abitativa, con opere interne ed esterne come più sopra descritto, ha ritenuto opportuno considerare, per la stima, tutti i materiali utilizzati come materiali non pregiati, quindi con valori medi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai suoi genitori Sig.ri **** Omissis ****, quali esercenti la patria potestà sul figlio minore.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato, dopo le modifiche sopra descritte, dallo zio del debitore **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 11/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orsini di Latina	18/10/1973	63199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2005 al 27/03/2012	**** Omissis ****	Sentenza Traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	12/06/2004	2830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari Latina	24/06/2004		13103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2012 al 08/07/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Cristina Ciprari in Sabaudia	27/03/2012	14878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari di latina	12/04/2012		5653
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si riscontrano atti successivo al pignoramento.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/01/1997
Reg. gen. 2102 - Reg. part. 218
Quota: 1/1
Importo: € 288.673,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE LT
Data: 30/01/1997
N° repertorio: 32/97
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 04/03/1997

Reg. gen. 3999 - Reg. part. 460

Quota: 1/1

Importo: € 305.962,00

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

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

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 17/02/1997

N° repertorio: 64/97

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Latina il 02/04/1997

Reg. gen. 5822 - Reg. part. 768

Quota: 1/1

Importo: € 51.645,69

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Presidente Tribunale

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 101/97

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 23/01/2018

Reg. gen. 1584 - Reg. part. 188

Quota: 1/1

Importo: € 56.293,81

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

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

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 13,50 %

Rogante: BERIONNE GIOVANNI

Data: 13/07/1988

N° repertorio: 2805/1988

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica - Contratto Preliminare**

Trascritto a Latina il 28/01/1997

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Latina il 07/09/1999

Reg. gen. 17930 - Reg. part. 11049

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 04/12/1999

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 24267 - Reg. part. 14907

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **SENTENZA TRASLATIVA**

Trascritto a Latina il 30/06/2008

Reg. gen. 17980 - Reg. part. 11222

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a Latina il 20/11/2008

Reg. gen. 32321 - Reg. part. 19252

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Latina il 12/04/2012

Reg. gen. 8356 - Reg. part. 5653

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 05/08/2019

Reg. gen. 18537 - Reg. part. 13397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/01/1997

Reg. gen. 2102 - Reg. part. 218

Quota: 1/1

Importo: € 288.673,75

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Rogante: TRIBUNALE LT

Data: 30/01/1997

N° repertorio: 32/97

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 04/03/1997

Reg. gen. 3999 - Reg. part. 460

Quota: 1/1

Importo: € 305.962,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 17/02/1997

N° repertorio: 64/97

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 02/04/1997

Reg. gen. 5822 - Reg. part. 768

Quota: 1/1

Importo: € 51.645,69

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Presidente Tribunale

Data: 07/03/1997

N° repertorio: 101/97

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 23/01/2018

Reg. gen. 1584 - Reg. part. 188

Quota: 1/1

Importo: € 56.293,81

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: BERIONNE GIOVANNI

Data: 13/07/1988

N° repertorio: 2805/1



Trascrizioni

- **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica - Contratto Preliminare**

Trascritto a Latina il 28/01/1997

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Latina il 07/09/1999

Reg. gen. 17930 - Reg. part. 11049

Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 04/12/1999
Reg. gen. 24267 - Reg. part. 14907
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **SENTENZA TRASLATIVA**

Trascritto a Latina il 30/06/2008
Reg. gen. 17980 - Reg. part. 11222
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a Latina il 20/11/2008
Reg. gen. 32321 - Reg. part. 19252
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Latina il 12/04/2012
Reg. gen. 8356 - Reg. part. 5653
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 05/08/2019
Reg. gen. 18537 - Reg. part. 13397
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Il bene 1 (Sub. 4), ricade in zona agricola "E" - sottozona "E2" di P.R.G.

La zona è sottoposta a vincolo "P.A.I.", ma rientra nella cosiddetta area "GRIGIA" ovvero in AREE DI INSEDIAMENTI URBANI di cui al P.T.P.



BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

Il bene 2, in origine destinato ad uso negozio con annesso W.C., ricade in zona agricola "E" - sottozona "E2" di P.R.G.

La zona nella quale ricade il bene 2 è sottoposta a vincolo "P.A.I.", ma rientra nella cosiddetta area "GRIGIA" ovvero in AREE DI INSEDIAMENTI URBANI di cui al P.T.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

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

L'unità residenziale con annesso locale tecnico, è stato edificato con concessione edilizia n°17/87 del 27/02/1987, mentre il garage, ancorché accatastato, risulta edificato senza i relativi permessi Comunali.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto il bene ha subito delle modifiche sia esterne che interne.

Le modifiche esterne riguardano la demolizione di un locale tecnico posto in adiacenza e nella parte retrostante del fabbricato, che è stato ricostruito e dislocato a poca distanza dal bene.

Per quanto riguarda le modifiche interne si è potuto rilevare che le opere hanno interessato sia il piano terra che il piano primo, i quali risultano diversi nella loro distribuzione.

Infatti il piano terra, in origine composto da un ingresso con scala e due ambienti, attualmente risulta costituito da un ingresso con scala e da un solo ambiente destinato a ripostiglio, mentre il piano primo

ha subito una sostanziale trasformazione, attraverso la demolizione sia dei tramezzi che di alcune parti strutturali, le quali hanno comportato una distribuzione diversa degli spazi interni, rispetto al progetto approvato con la concessione predetta.

Relativamente agli impianti, questi risultano non a norma e quindi necessitano di un adeguamento, i cui costi sono i seguenti:

- a) impianto elettrico Euro 3.000;
- b) impianto termico Euro 3.200;
- c) impianto idrico Euro 2.800;

Per cui il costo complessivo, per la messa a norma e l'adeguamento dei predetti impianti, è di Euro 9.000.

BENE N° 02 - NEGOZIO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO SNC

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

Il bene 2 (negozi Sub.2) edificato con concessione edilizia n°17/87 del 27/02/1987, ha subito una sostanziale ristrutturazione sia esterna che interna, senza i relativi permessi comunali e quindi in difformità a quanto assentito.

Si precisa che le opere eseguite non sono suscettibili di sanatoria.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto il bene 2, è stato ristrutturato.

Si fa presente che tutte le opere e modifiche sono state realizzate senza i relativi permessi comunali e considerato che non sono sanabili, si dovrà provvedere alla loro demolizione per ripristinare i luoghi come assentiti nella predetta concessione edilizia.

Inoltre, dopo il ripristino dei luoghi si dovrà provvedere alla messa in opera e a norma degli impianti, i cui costi sono i seguenti:

a)impianto elettrico Euro 2.500;

c)impianto idrico Euro 2.000;

Per cui il costo complessivo, per la messa in opera e a norma dei predetti impianti, è di Euro 4.500.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL MURILLO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 01** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo, snc

Il bene 1 (Sub.4), costituito da una unità residenziale formata da un piano terra e un piano primo con annessi un locale tecnico e un garage, quest'ultimo realizzato senza i permessi Comunali, ricade su di un lotto di terreno agricolo ubicato in zona periferica del Comune di Sezze. Il lotto di terreno, nel quale ricade il Bene suddetto, risulta recintato per tutto il suo perimetro, con un muretto e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica e nel quale è inserito un cancello metallico motorizzato a due battenti in ferro. Superato il predetto cancello si accede all'area di sedime o corte, che risulta parte piantumata con diverse essenze arboree e parte pavimentata con cemento lisciato meccanicamente, destinata a percorsi sia carrabili che pedonali ed a parcheggio. Attraversata la parte pavimentata si giunge all'ingresso autonomo dell'unità immobiliare, costituita da un piano terra e un piano primo con tre balconi di cui uno ad "ELLE". La copertura dell'unità residenziale, realizzata in latero cemento, è costituita da un solaio piano non calpestabile, così come quello del garage predetto. Superato il portone di ingresso in legno a due battenti, dell'unità immobiliare, si accede all'interno del piano terra in origine composto da un ingresso con scala, una cucina e una dispensa, che allo stato attuale è costituito da un ingresso, da un ripostiglio e da una scala. Percorse la scala predetta, si accede al pianerottolo con finestra, su cui affaccia la porta di ingresso del piano primo. Attraversato il predetto portone, si accede all'interno del piano primo che risulta diviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno, risulta costituita da un soggiorno, una sala pranzo e una cucina, tra loro comunicanti. Per quanto riguarda la zona notte, questa risulta avere due disimpegni separati tra loro, i quali affacciano uno nella sala pranzo e l'altro nel salone. Il disimpegno che affaccia sul salone permette di accedere a due camere da letto, di cui una con balcone e al bagno, mentre da quello che affaccia sulla sala pranzo si accede ad un ripostiglio, ad una camera da letto e ad un bagno. Considerato quanto appena detto il piano primo si compone di una soggiorno, una sala pranzo, una cucina, due disimpegni, tre camere da letto e due bagni. Si fa presente che il garage, come rappresentato nella scheda planimetrica catastale allegata, è stato edificato senza i relativi permessi Comunali e in origine era costituito da un unico ambiente, mentre allo stato attuale risulta diviso in tre locali adibiti a magazzini. Per ciò che riguarda il locale tecnico, in origine ubicato nella parte retrostante e adiacente all'unità residenziale, questo è stato demolito e ricostruito a poca distanza dall'immobile pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 24, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 276.237,00

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto

attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da cui è risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da € 1.200,00 a € 1.400,00 al mq. Per cui si è ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 1.300,00 €/mq (milletrecento,00).

Pertanto, il valore del Bene Pignorato è pari ad €

276.237,00 (duecentosettantaseimiladuecentotrentasette,00).

Peraltro il sottoscritto fa presente, all'Ill.mo Magistrato, che la superficie convenzionale dell'unità abitativa (piano terra e piano primo) come assentita dal Comune di Sezze alla concessione edilizia 17/87, dovrebbe essere maggiorata di circa il 38%, considerato che il piano terra, come sopra specificato, in origine era più grande, in quanto aveva un locale ad uso cucina, che allo stato attuale non è più presente.

Per cui la superficie convenzionale dell'unità residenziale (piano terra e piano primo), dovrebbe essere, pari a mq. 232,17 e, quindi il suo valore, tenuto conto del prezzo medio predetto, sarebbe di euri 301.821,00.

- **Bene N° 02** - Negozio ubicato a Sezze (LT) - Via del Murillo snc

Il bene 2 (Sub. 2) in origine destinato ad uso negozio con retronegozio e WC., attualmente è stato adibito ad uso abitativo, attraverso sostanziali modifiche anche strutturali sia esterne che interne, senza i necessari permessi comunali. Il bene predetto, ricade su di un lotto di terreno agricolo, ubicato in zona periferica del Comune di Sezze. Il lotto di terreno risulta recintato per tutto il suo perimetro, con un muretto e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica e nel quale è inserito un cancello metallico motorizzato a due battenti in ferro. Superato il predetto cancello si accede all'area di sedime o corte, che risulta parte piantumata con diverse essenze arboree e parte pavimentata, con cemento liscio meccanico, destinata a percorsi sia carrabili che pedonali e a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 24, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 51.432,50

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da cui è risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da € 200,00 a € 500,00 al mq. Per cui si è ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 350,00 €/mq (trecentocinquanta,00).

Pertanto, il valore del Bene Pignorato è pari ad € 51.432,50 (cinquantunomilaquattrocentotrentadue,50).

Peraltro il sottoscritto fa presente, all'Ill.mo Magistrato che il valore desunto, si riferisce ad un immobile realizzato con i relativi permessi Comunali, ma il bene 2 è stato costruito in difformità alla concessione edilizia n. 47/88.

Infatti nella predetta concessione si chiedeva l'abbattimento, dei locali commerciali assentiti con concessione edilizia n. 17/87 e la ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso di parte dei predetti locali, in porticato.

Pertanto il bene 2, visto che è stato realizzato in totale difformità, rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia n. 47/88, dovrà essere valutato secondo il valore reale dell'immobile ad uso

negozio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Fabbricato civile Sezze (LT) - Via del Murillo, snc	212,49 mq	1.300,00 €/mq	€ 276.237,00	100,00%	€ 276.237,00
Bene N° 02 - Negozio Sezze (LT) - Via del Murillo snc	146,95 mq	350,00 €/mq	€ 51.432,50	100,00%	€ 51.432,50
				Valore di stima:	€ 327.669,50

Valore di stima: € 327.669,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione e trasporto a discarica autorizzata, per il ripristino dei luoghi come assentiti con le predette Concessioni	146098,17	€
certificazione degli impianti (bene 1)	9000,00	€
certificazione degli impianti (bene 2)	4500,00	€
spese professionisti	25000,00	€
costi comunali	1500,00	€
aggiornamenti catastali	3000,00	€

Valore finale di stima: € 138.571,33

Si fa presente, che il valore di € 327.669,50, è il valore complessivo riferito all'intero compendio immobiliare pignorato, qualora fosse stato realizzato con i relativi permessi Comunali, ma, considerato che i beni sopra descritti sono stati modificati, come più sopra specificato, senza i necessari titoli abilitativi, è necessario demolire i beni che risultano edificati in difformità affinché vengano ripristinati i luoghi secondo quanto riportato nelle concessioni edilizie, rilasciate dal Comune di Sezze, n. 17/87 e n. 47/88.

Per quanto appena descritto, il C.T.U. ha ritenuto opportuno decurtare al valore sopra desunto le seguenti opere:

- demolizione delle opere non legittimate e trasporto a discarica autorizzata per il ripristino dei luoghi come assentiti con le predette Concessioni e ripristino della superficie del piano terra dell'unità residenziale legittimata con concessione edilizia 17/87(cucina);
- certificazione dell'impianto termico, elettrico e idrico sanitario;
- spese professionisti (SCIA, calcoli per la staticità del compendio immobiliare pignorato, direzione lavori, coordinatore sicurezza);

d)costi per oneri comunali;

Altresì per l'intero compendio immobiliare pignorato, è necessario procedere, considerato che non vi è corrispondenza tra lo Stato di Fatto, le Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Sezze, i Documenti Catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio, è necessario effettuare gli Atti di Aggiornamento Catastale, attraverso la redazione del tipo mappale (PREGEO) e dei successivi aggiornamenti al Catasto Fabbricati (D.O.C.F.A.) per ottenere la restituzione grafica e la conformità in relazione alle concessioni edilizie predette.

Pertanto il valore del compendio immobiliare pignorato, con le detrazioni sopra descritte è pari ad € 138.571,33 (centotrentottomilacinquecentosettantuno,33).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che i beni 1 e 2, sono stati modificati e/o trasformati con opere edili anche strutturali.

Infatti, il bene 1 ovvero l'unità residenziale, anche se ha mantenuto la sua destinazione d'uso originale, è stata modificata sia nella distribuzione degli spazi interni che nelle strutture, senza i relativi permessi comunali e del genio civile.

Altresì si fa presente, che il bene 1 (Unità Residenziale), è provvisto di impianto elettrico e di due impianti sia per il riscaldamento (caldaia a gasolio) che per l'acqua sanitaria (caldaia a gas).

Tuttavia gli impianti predetti pur se funzionanti, non hanno le relative certificazioni ed in particolare le due caldaie sono sprovviste delle relative documentazioni (libretto di caldaia) necessarie per il rilascio della certificato energetico (APE)

Pertanto, il certificato energetico (APE) anche se redatto non verrebbe approvato dagli Uffici competenti della Regione Lazio, come prescritto, in assenza di detta documentazione.

Alla luce di ciò lo scrivente non è nelle condizioni oggettive di assegnare a dette unità immobiliari la classe energetica.

Per quanto riguarda il bene 2 (Negozio), il sottoscritto precisa che nonostante questo si presenti come unità abitative, dai documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio (catasto), l'immobile risulta censito come C1 e da quelli in atti presso il Comune di Sezze, l'immobile ha una destinazione d'uso commerciale (negoziato).

Inoltre il sottoscritto fa presente all'Ill.mo Magistrato che nell'atto di pignoramento, non risulta pignorata l'area di sedime, sulla quale insistono i predetti beni.

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 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Saurini Giancarlo

