
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prandi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	11

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	21
Normativa urbanistica	22

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	25
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.208,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	35

INCARICO

In data 05/11/2023, il sottoscritto Arch. Prandi Daniela, con studio in Via F.Lli Bandiera, 6 - 04100 - Latina (LT), email d.prandi@libero.it, PEC daniela.prandi@archiworldpec.it, Tel. 3473784313, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc da cui accede direttamente a mezzo di cancello pedonale e carrabile dotato di apertura elettrica motorizzata.

La zona in esame, posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune lepino, è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti perlopiù monofamiliari sorti spontaneamente a partire dall'inizio degli anni '80.

Il villino di cui trattasi, disposto al piano terra, presenta un portico parzialmente verandato, ampio soggiorno con cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale, ed un attiguo locale tecnico.

L'area di corte pertinenziale, dalla forma pressochè trapezoidale ed estesa (tra coperto e scoperto) circa 1.830,00 mq., si presenta parte pavimentata in battuto di cemento e parte tenuta a giardino, perimetralmente delimitata con recinzione metallica e sovrastanti ulteriori manufatti realizzati recentemente in totale assenza di titolo edilizio, non sanabili, per i quali necessita ricorrere al ripristino dei luoghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Locale deposito attiguo al villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, in via Muro Lungo snc, località "Colli", posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune Setino.

Il deposito di cui trattasi si dispone al piano terra ed ha una consistenza lorda di circa 10,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Terreno agricolo contiguo al lotto edificato di cui ai beni 1 e 2 dal quale si accede a mezzo di cancello in ferro, ubicato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc.

Dalla forma pressochè trapezoidale, il soprassuolo è caratterizzato dalla presenza di alberi di alto fusto, privo di manufatti e recinzione perimetrale atta a delimitarne l'estensione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

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

La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente, rappresentata dalla certificazione notarile sostitutiva del 17.03.2023 a firma del notaio , risulta completa e copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare per cui si procede.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente, rappresentata dalla certificazione notarile sostitutiva del 17.03.2023 a firma del notaio, risulta completa e copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare per cui si procede.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente, rappresentata dalla certificazione notarile sostitutiva del 17.03.2023 a firma del notaio, risulta completa e copre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare per cui si procede.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Il compendio pignorato, nella sua interezza (lotto di terreno + fabbricato) confina con la richiamata via Muro Lungo, particella (di cui al successivo bene n. 3), particella , particella , salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile pignorato unitamente al fabbricato di cui al bene n. 1 confina con la richiamata via Muro Lungo, particella (di cui al successivo bene n. 3), particella , particella , salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Il lotto di terreno in esame confina con (bene n. 1 e n. 2), particella , per due lati con particella , salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	57,30 mq	71,55 mq	1	71,55 mq	2,70 m	Terra
Portico	51,20 mq	51,25 mq	0,25	12,81 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella stima e valutazione della consistenza dell'immobile, non si tiene conto delle porzioni antistante (portico chiuso con vetrata in alluminio e doppio vetro) e retrostante (camera da letto matrimoniale e n. 2 bagni) in quanto edificata senza titolo edilizio successivamente alla presentazione della domanda di sanatoria (meglio precisata nel paragrafo "Regolarità Edilizia"), non suscettibile di ulteriore condono ed oggetto di demolizione con ripristino dello stato quo ante.

L'altezza del portico indicata in metri 2,95 deve intendersi altezza media.

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	670,00 mq	670,00 mq	1	670,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				670,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2001 al 12/12/2001	-	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 438,99 Piano Terra
Dal 13/12/2001 al 07/04/2009	-	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 438,99 Piano Terra
Dal 08/04/2009 al 10/03/2024	-	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 438,99 Piano Terra

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2001 al 12/12/2001	-	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 7,02 Piano Terra
Dal 13/12/2001 al 07/04/2009	-	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 7,02 Piano Terra
Dal 08/04/2009 al 10/03/2024	-	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 7,02 Piano Terra

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2001 al 12/12/2001	-	Catasto Terreni Fg. , Part. Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 21,00 Reddito agrario € 3,00
Dal 12/12/2001 al 07/04/2006	-	Catasto Terreni Fg. , Part. Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 21,00 Reddito agrario € 3,00
Dal 08/04/2009 al 10/03/2024	-	Catasto Terreni Fg. , Part. Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 21,00 Reddito agrario € 3,00

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					A7	6	5 vani	166 mq	438,99 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato e consistenza dell'immobile con quanto rappresentato nella planimetria catastale; le difformità riscontrate sono le seguenti:

- il portico risulta parzialmente chiuso;
- con la demolizione di un tramezzo è stato eliminata una camera da letto e costituito un unico ampio ambiente rappresentato da cucina e soggiorno.

Per l'aggiornamento catastale necessita eseguire la variazione "Docfa".

Con il subalterno 1 viene identificata la corte quale Bene Comune non Censibile al subalterno (deposito) e subalterno ex sub (abitazione).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					C2	3	8 mq		7,02 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dell'immobile con quanto rappresentato nella planimetria catastale; le difformità riscontrate sono le seguenti:

- in luogo della porta d'ingresso è presente una finestra, mentre la porta è stata realizzata nella parete opposta.

Per l'aggiornamento catastale necessita eseguire la variazione "Docfa".

Con il subalterno 1 viene identificata la corte quale Bene Comune non Censibile al subalterno 3 (deposito) e subalterno 4 ex sub. 2 (abitazione).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
					Bosco ad alto fusto	2	0.06.70 mq	21 €	3 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo il villino in esame presentava un ottimo stato di conservazione e manutenzione alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione messi in atto dall'attuale occupante.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo il locale deposito presentava un discreto stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Nel presente paragrafo l'Esperto ritiene opportuno evidenziare l'incroguenza emersa dall'attento esame della provenienza catastale ante ventennio della trascrizione dell'atto di pignoramento circa i diritti di piena proprietà in testa agli attuali intestatari.

La signora _____, dante causa in ordine cronologico dei signori _____ sino ad arrivare agli odierni esecutati _____, acquistava l'immobile in esame con atto del 26.01.1974 rep. _____ del notaio _____ di Latina dai sigg. _____.

Nella visura catastale storica si rileva che alla sig.ra _____ viene volturato il diritto di livello e non la piena proprietà, con il diritto del Concedente in testa a tale _____, nata a Sezze il _____.

E' vero che nel corso delle diverse vendite che via via si sono susseguite negli anni, il diritto di livello di fatto "scompare", ma è pur vero che non c'è alcuna traccia sull'eventuale avvenuta affrancazione da parte dei danti causa della nominata _____.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Nel presente paragrafo l'Esperto ritiene opportuno evidenziare l'incroguenza emersa dall'attento esame della provenienza catastale ante ventennio della trascrizione dell'atto di pignoramento circa i diritti di piena proprietà in testa agli attuali intestatari.



La signora , dante causa in ordine cronologico dei signori
sino ad arrivare agli odierni eseutati
, acquistava l'immobile in esame con atto del 26.01.1974 rep. del
notaio di Latina dai sigg. .
Nella visura catastale storica si rileva che alla sig.ra viene volturato il diritto di
livello e non la piena proprietà, con il diritto del Concedente in testa a tale fu
, nata a Sezze il .

E'vero che nel corso delle diverse vendite che via via si sono susseguite negli anni, il diritto di livello di
fatto "scompare" , ma è pur vero che non c'è alcuna traccia sull'eventuale avvenuta affrancazione da parte
dei danti causa della nominata .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Nel presente paragrafo l'Esperto ritiene opportuno evidenziare l'incroguenza emersa dall'attento esame
della provenienza catastale ante ventennio della trascrizione dell'atto di pignoramento circa i diritti di
piena proprietà in testa agli attuali intestatari.

Il signor , dante causa in ordine cronologico dei signori
sino ad arrivare agli odierni eseutati

Carmela, acquistava l'immobile in esame con atto del rep. del notaio
di dalla sig.ra .

Nella visura catastale storica si rileva che la sig.ra risulta titolare del diritto di livello
e non la piena proprietà, con il diritto del Concedente in testa a diversi soggetti.

E'vero che nel corso delle diverse vendite che via via si sono susseguite negli anni, il diritto di livello di
fatto "scompare" , ma è pur vero che non c'è alcuna traccia sull'eventuale avvenuta affrancazione da parte
della nominata .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Dall'accurata ricognizione eseguita durante il sopralluogo, l'Esperto ha accertato le seguenti caratteristiche
costruttive e finiture proprie dell'immobile:

- Struttura portante verticali del fabbricato: in muratura ordinaria e calcestruzzo armato;
- Solai interpiano: in latero cemento;
- Copertura: a tetto con falde disposte a padiglione, complete di manto di tegole;
- Facciate esterne del fabbricato: intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne : intonaci civili opportunamente tinteggiati con pareti della zona cucina e bagni parzialmente maiolicate;
- Pavimentazione : in grès ceramicato;
- Porte: in legno, parte a scrigno parte ad anta;
- Infissi: in alluminio anodizzato con doppi vetri e persiane in ferro;
- Impianti presenti : impianto elettrico, adduzione idrica da acquedotto pubblico, fognario a mezzo di

collettore comunale, impianto di riscaldamento alimentazione con gpl dotato di radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Dall'accurata ricognizione eseguita durante il sopralluogo, l'Esperto ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive e finiture proprie dell'immobile:

- Struttura portante verticali del fabbricato: in muratura ordinaria;
- Copertura: a tetto con una falda spiovente completa di manto di tegole;
- Facciate esterne del fabbricato: intonacate e tinteggiatura;
- Pareti interne : intonaci civili;
- Pavimentazione : in grès ceramicato;
- Porta: in ferro;
- Infissi: in ferro;
- Impianti presenti : impianto elettrico, ed idrico, presenza di caldaia riscaldamento casa e produzione acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione al momento opponibile alla procedura.

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato e nella disponibilità del signor

e dal proprio nucleo familiare in forza di contratto di "Locazione a Riscatto" sottoscritto con gli esecutati in data con validità di anni con rinnovo tacito di ulteriori otto anni successivi alla scadenza della prima durata.

Il suddetto atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di in giorno al n. .

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione al momento opponibile alla procedura.

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato e nella disponibilità del signor

e dal proprio nucleo familiare in forza di contratto di "Locazione a Riscatto" sottoscritto con gli esecutati in data con validità di anni con rinnovo tacito di ulteriori otto anni successivi alla scadenza della prima durata.

Il suddetto atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di in giorno al n. .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione al momento opponibile alla procedura.

All'atto del sopralluogo l'immobile, così come i beni n. 1 e n. 2, è risultava nella disponibilità del signor in forza di contratto di "Locazione a Riscatto" sottoscritto con gli esecutati in data

con validità di anni con rinnovo tacito di ulteriori otto anni successivi alla scadenza della prima durata.

Il suddetto atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di in giorno al n. .



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2001 al 07/04/2009	- , nata a Latina il / / , proprietaria quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. , notaio in			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2009 al 10/03/2023	- nato a , proprietà quota 1/2; - , nata il / / , proprietà quota 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. , notaio in			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina			
		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 risulta attualmente invariata.

Il richiamato titolo di provenienza dei debitori è stato acquisito dall'Esperto ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2001 al 07/04/2009	- , nata a Latina il , proprietaria quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. , notaio in			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2009 al 10/03/2023	- nato a il proprietà quota 1/2; - , nata il , proprietà quota 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. , notaio in			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina			
		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 risulta attualmente invariata.

Il richiamato titolo di provenienza dei debitori è stato acquisito dall'Esperto ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2001 al 07/04/2009	- Latina il , nata a proprietaria quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. , notaio in Sezze			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2009 al 10/03/2023	- nato a il , proprietà quota 1/2; - nata il , proprietà quota 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. , notaio in Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina			
		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 risulta attualmente invariata.

Il richiamato titolo di provenienza dei debitori è stato acquisito dall'Esperto ed allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 180.000,00
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 72.919,02
A favore di
Contro
Capitale: € 36.459,51
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 25.430,18
A favore di
Contro
Capitale: € 25.430,18
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguito a tutto il 26.02.2024 dall'Esperto, non sono state accertate ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle elencate nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 180.000,00

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 72.919,02

A favore di

Contro

Capitale: € 36.459,51

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 25.430,18

A favore di

Contro

Capitale: € 25.430,18

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguito a tutto il 26.02.2024 dall'Esperto, non sono state accertate ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle elencate nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 180.000,00

Notae: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 72.919,02

A favore di

Contro

Capitale: € 36.459,51

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 25.430,18

A favore di

Contro

Capitale: € 25.430,18

Note: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguito a tutto il 26.02.2024 dall'Esperto, non sono state accertate ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle elencate nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

del 1999 che norma gli interventi
ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della "Zona E - Agricoltura" ed è soggetta alla L.R. n. 38 del 1999 che norma gli interventi edilizi in zona agricola.

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della "Zona E - Agricoltura" ed è soggetta alla L.R. n. 38 del 1999 che norma gli interventi edilizi in zona agricola.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze (Edilizia Privata e Condonio Edilizio), l'Esperto riferisce quanto segue.

Premesso che all'art. 6 del citato atto di provenienza degli odierni esecutati viene espressamente dichiarato che "le opere di costruzione dei fabbricati oggetto del presente atto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967", l'immobile risulta edificato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Per tale abuso ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, in data _____ prot. _____ la dante causa sig.ra _____ inoltrava al Comune di Sezze istanza tesa ad ottenere il condono e la sanatoria dell'abuso edilizio.

Ad oggi il titolo edilizio in sanatoria non è stato ancora rilasciato nonostante la missiva del prot. con la quale il Comune di Sezze sollecitava la signora al deposito della documentazione integrativa necessaria per il prosieguo dell'iter istruttorio della pratica.

Tuttavia dal confronto dei rilievi tecnici eseguiti in loco dalla Scrivente con quanto richiesto in sanatoria, si rileva che il fabbricato ha subito nel corso degli anni ulteriori ampliamenti in assenza di titoli edilizi e consistenti:

- nella chiusura parziale del portico (antistante l'ingresso) mediante la realizzazione del parapetto in muratura con sovrastante infissi in alluminio anodizzato e vetro camera, segnatamente evidenziato con linea azzurra nell'allegata planimetria catastale;
- nella costruzione di un corpo di fabbrica retrostante in ampliamento, oggi rappresentato dalla camera da letto matrimoniale, dai due bagni e dal piccolo disimpegno, segnatamente evidenziato con linea rossa nell'allegata planimetria catastale.

Detti nuovi abusi, non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 40 L. 47/85, dovranno essere demoliti onde

ripristinare la consistenza e conformità dell'immobile alla citata domanda di sanatoria presentata dalla signora

Non si esclude l'ipotesi, almeno per il corpo di fabbrica retrostante, che si possa ricorrere all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 qualora venga accertato che la demolizione dell'ampliamento non può avvenire senza pregiudizio della parte già oggetto della citata istanza di sanatoria.

In questo caso il dirigente o il responsabile dell'ufficio applicherà una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, dell'ulteriore ampliamento rispetto a quanto oggetto di condono.

Durante il sopralluogo l'Esperto accertava, altresì, che l'area di corte è interessata dalla presenza di ulteriori manufatti abusivi realizzati in totale assenza di titoli abilitativi, consistenti in due strutture prefabbricate in legno (foto n. 20 e n. 22), la prima di maggior consistenza (circa 67,00 mq. per m. 2,50 di altezza media) in corso di definizione per uso residenziale, la seconda (circa 9,00 mq. per m. 2,30 di altezza media) adibita a studiolo, oltre ad un magazzino in c.a. (di circa 20 mq. per m. 2,90 di altezza media) realizzato a ridosso di un terrapieno (foto n. 21) ed una tettoia in legno e lamiera (di circa 36,50 mq. per m. 2,35 di altezza media) adibita a ricovero per cani (foto n. 23).

Detti manufatti, non sono suscettibili di sanatoria edilizia, dovranno essere demoliti per il ripristino dei luoghi.

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.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, come richiesto nei quesiti, ma non viene notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze (Edilizia Privata e Condono Edilizio), l'Esperto riferisce quanto segue.

Premesso che all'art. 6 del citato atto di provenienza degli odierni esecutati viene espressamente dichiarato che "le opere di costruzione dei fabbricati oggetto del presente atto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967", l'immobile risulta edificato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Per tale abuso, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, in data prot. la dante causa sig.ra inoltrava al Comune di Sezze istanza tesa ad ottenere il condono e la sanatoria dell'abuso edilizio.

Ad oggi il titolo edilizio non è stato ancora rilasciato nonostante la missiva del prot. con la

quale il Comune di Sezze sollecitava alla signora integrativa necessaria per il prosieguo dell'iter istruttorio della pratica.

il depositare la documentazione



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.



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.



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** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
Villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc da cui accede direttamente a mezzo di cancello pedonale e carrabile dotato di apertura elettrica motorizzata. La zona in esame, posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune Lepino, è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti perlopiù monofamiliari sorti spontaneamente a partire dall'inizio degli anni '80. Il villino di cui trattasi, disposto al piano terra, presenta un portico parzialmente verandato, ampio soggiorno con cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale, ed un attiguo locale tecnico. L'area di corte pertinenziale, dalla forma pressochè trapezoidale ed estesa (tra coperto e scoperto) circa 1.830,00 mq., si presenta parte pavimentata in battuto di cemento e parte tenuta a giardino, perimetralmente delimitata con recinzione metallica e sovrastanti ulteriori manufatti realizzati recentemente in totale assenza di titolo edilizio, non sanabili, per i quali necessita ricorrere al ripristino dei luoghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.668,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
Locale deposito attiguo al villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, in via Muro Lungo snc, località "Colli", posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune Setino. Il deposito di cui trattasi si dispone al piano terra ed ha una consistenza lorda di circa 10,00 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.000,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.
Terreno agricolo contiguo al lotto edificato di cui ai beni 1 e 2 dal quale si accede a mezzo di cancello in ferro, ubicato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc. Dalla forma pressochè trapezoidale, il soprassuolo è caratterizzato dalla presenza di alberi di alto fusto, privo di manufatti e recinzione perimetrale atta a delimitarne l'estensione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. , Part. , Qualità Bosco ad alto fusto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.040,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	84,36 mq	1.300,00 €/mq	€ 109.668,00	100,00%	€ 109.668,00
Bene N° 2 - Deposito Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra	10,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Bene N° 3 - Terreno Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.	670,00 mq	12,00 €/mq	€ 8.040,00	100,00%	€ 8.040,00
Valore di stima:					€ 121.708,00

Valore di stima: € 121.708,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di demolizione riguardanti le opere abusive non sanabili con ripristino dello stato quo ante (calcolo forfetario)	20.000,00	€
Oneri definizione domanda di sanatoria L. 47/85	2.500,00	€

Riguardo al deprezzamento di cui sopra, quantificato nella somma di € 22.500,00 occorrente per il ripristino del compendio immobiliare alla consistenza e conformità alla domanda di sanatoria presentata dalla signora e conseguire il titolo edilizio, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - la scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico indicato deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato (di € 22.500,00) può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

Valore finale di stima: € 99.208,00

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 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prandi Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1 - Titolo di provenienza degli esecutati
- ✓ Allegato n. 2 - Elenco sintetico ispezioni ipotecarie aggiornato al 26.02.2024
- ✓ Allegato n. 3 - Domanda di sanatoria edilizia
- ✓ Allegato n. 4 - Documentazione catastale:
 - Estratto di mappa
 - Elaborato planimetrico
 - Planimetria sub. 3 (deposito)
 - Planimetria sub. 4 (appartamento)
 - Visura storica sub. 2
 - Visura storica sub. 3
 - Visura storica sub. 4
 - Visura storica particella 15 (terreno)
 - Visura storica catasto terreni particella 16 (terreno)
- ✓ Allegato n. 5 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 6 – Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Allegato n. 7 – Notifica perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
Villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc da cui accede direttamente a mezzo di cancello pedonale e carrabile dotato di apertura elettrica motorizzata. La zona in esame, posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune lepino, è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti perlopiù monofamiliari sorti spontaneamente a partire dall'inizio degli anni '80. Il villino di cui trattasi, disposto al piano terra, presenta un portico parzialmente verandato, ampio soggiorno con cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale, ed un attiguo locale tecnico. L'area di corte pertinenziale, dalla forma pressochè trapezoidale ed estesa (tra coperto e scoperto) circa 1.830,00 mq., si presenta parte pavimentata in battuto di cemento e parte tenuta a giardino, perimetralmente delimitata con recinzione metallica e sovrastanti ulteriori manufatti realizzati recentemente in totale assenza di titolo edilizio, non sanabili, per i quali necessita ricorrere al ripristino dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della "Zona E - Agricoltura" ed è soggetta alla L.R. n. 38 del 1999 che norma gli interventi edilizi in zona agricola.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra
Locale deposito attiguo al villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, in via Muro Lungo snc, località "Colli", posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune Setino. Il deposito di cui trattasi si dispone al piano terra ed ha una consistenza lorda di circa 10,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della "Zona E - Agricoltura" ed è soggetta alla L.R. n. 38 del 1999 che norma gli interventi edilizi in zona agricola.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.
Terreno agricolo contiguo al lotto edificato di cui ai beni 1 e 2 dal quale si accede a mezzo di cancello in ferro, ubicato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc. Dalla forma pressochè trapezoidale, il soprassuolo è caratterizzato dalla presenza di alberi di alto fusto, privo di manufatti e recinzione perimetrale atta a delimitarne l'estensione. Identificato al catasto Terreni - Fg. , Part. , Qualità Bosco ad alto fusto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Sezze, il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della "Zona E - Agricoltura" ed è soggetta alla L.R. n. 38 del 1999 che norma gli interventi edilizi in zona agricola.

Prezzo base d'asta: € 99.208,00



30 di 36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.208,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria A7	Superficie	84,36 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo il villino in esame presentava un ottimo stato di conservazione e manutenzione alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione messi in atto dall'attuale occupante.		
Descrizione:	Villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc da cui accede direttamente a mezzo di cancello pedonale e carrabile dotato di apertura elettrica motorizzata. La zona in esame, posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune lepino, è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti perlopiù monofamiliari sorti spontaneamente a partire dall'inizio degli anni '80. Il villino di cui trattasi, disposto al piano terra, presenta un portico parzialmente verandato, ampio soggiorno con cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale, ed un attiguo locale tecnico. L'area di corte pertinenziale, dalla forma pressoché trapezoidale ed estesa (tra coperto e scoperto) circa 1.830,00 mq., si presenta parte pavimentata in battuto di cemento e parte tenuta a giardino, perimetralmente delimitata con recinzione metallica e sovrastanti ulteriori manufatti realizzati recentemente in totale assenza di titolo edilizio, non sanabili, per i quali necessita ricorrere al ripristino dei luoghi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione al momento opponibile alla procedura		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo il locale deposito presentava un discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Locale deposito attiguo al villino unifamiliare con annessa area di corte edificato in agro del Comune di Sezze, in via Muro Lungo snc, località "Colli", posta a circa 5,0 km dal centro storico del Comune		



	Setino. Il deposito di cui trattasi si dispone al piano terra ed ha una consistenza lorda di circa 10,00 mq.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione al momento opponibile alla procedura



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) - via Muro Lungo s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. , Part. , Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	670,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo contiguo al lotto edificato di cui ai beni 1 e 2 dal quale si accede a mezzo di cancello in ferro, ubicato in agro del Comune di Sezze, località "Colli" precisamente in via Muro Lungo snc. Dalla forma pressoché trapezoidale, il soprassuolo è caratterizzato dalla presenza di alberi di alto fusto, privo di manufatti e recinzione perimetrale atta a delimitarne l'estensione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione al momento opponibile alla procedura		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 180.000,00
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 72.919,02
A favore di
Contro
Capitale: € 36.459,51
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 25.430,18
A favore di
Contro
Capitale: € 25.430,18
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C., PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 180.000,00

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 72.919,02

A favore di

Contro

Capitale: € 36.459,51

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 25.430,18

A favore di

Contro

Capitale: € 25.430,18

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1



A favore di
Contro
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MURO LUNGO S.N.C.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 180.000,00
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 72.919,02
A favore di
Contro
Capitale: € 36.459,51
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 25.430,18
A favore di
Contro
Capitale: € 25.430,18
Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di P

Contro

Nota: Grava su immobili distinti in catasto al foglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it