

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Drigo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Codice fiscale: 01275240586

ROMA (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

VIA SAN BARTOLOMEO 19

04100 - SEZZE (LT)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

VIA SAN BARTOLOMEO 19

04018 - SEZZE (LT)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2019 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.459,13	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



In data 27/04/2020, il sottoscritto Ing. Drigo Attilio, con studio in Via Dei Fenici, 7 - 04100 - Latina (LT), email attilio.drigo@libero.it, PEC attilio.drigo@ingpec.eu, Tel. 338 16 83 676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA SAN BARTOLOMEO 19, interno 1, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.500768° 13.063063°)

DESCRIZIONE



L'immobile pignorato si trova a Sezze (Latina) in via San Bartolomeo n° 19, in prossimità dell'ospedale civile. E' parte di una palazzina quadrifamiliare (2 appartamenti al PT + 2 al 1°P) ubicata in collina (a circa 310 m slm), in zona non panoramica. La palazzina (unica) è frazionata in due particelle (F 36, mappali 739 + 463), ognuna con due appartamenti. La palazzina si presenta esternamente in buono stato.

L'area edificata circostante, situata a circa 500 m dal centro cittadino (facilmente raggiungibile a piedi), è prossima ai servizi più importanti.

L'appartamento staggito può utilizzare un androne d'ingresso comune ai due appartamenti ubicati al PT.

Sul lato posteriore, rispetto all'androne d'ingresso, una piccola corte (nell'atto di compravendita di proprietà esclusiva ma nell'elaborato planimetrico presente negli archivi catastali indicato come corte comune ai sub. 1 e 2) contiene l'accesso alla proprietà del primo piano.

Nell'atto di compravendita l'esistenza della corte è descritta in modo piuttosto confuso: ...Appartamento uso abitazione posto al piano terra di cinque vani catastali con adiacente corte di esclusiva pertinenza della superficie di circa 145 mq ...tra coperto e scoperto..(sic; senza nessuna virgola). L'intera particella 739 sviluppa 145 mq, quindi la superficie dichiarata come corte, in realtà contiene anche l'area di sedime del fabbricato.

N.B.:

La su richiamata corte (F36, part. 739, sub.3), della superficie netta di circa 25 mq (convenzionali = mq 2,5), essendo dichiarata al catasto come bene comune non censibile, non risulta tra i beni pignorati. Trattandosi di un bene non soggetto a pignoramento e, quindi, non parte dei beni da porre in vendita, non viene considerato nella stima del bene pignorato.

È necessario essere a conoscenza del fatto che tale superficie (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito), non essendo inserita tra i beni pignorati, ove si riconoscesse di proprietà esclusiva e non come corte condominiale, potrebbe risultare non utilizzabile ad acquisto effettuato e, quindi, la porta-finestra di collegamento esistente resterebbe come semplice finestra.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in "buono stato", sia internamente, sia esternamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Alla data del 02/02/2021, ottenuto l'accesso agli atti presso il Comune di Sezze, il sottoscritto rileva per l'immobile in questione l'esistenza di Nulla Osta-Licenza Edilizia datato 17/08/1964 (allegato). Pertanto l'immobile pignorato è da ritenersi legittimo e sono superate, le note di ricerca già riportate nella relazione preliminare.

Negli archivi del catasto era presente (ora non più, probabilmente per un errore nato in occasione della variazione del n° di mappale da 463/2 all'attuale 739/1) una planimetria (allegata a questa relazione), perfettamente corrispondente al progetto assentito, datata 10/01/1967.

N.B.:

-È da evidenziare la necessità di verificare se il bene risulta ancora gravato da un livello a favore di privato (meglio descritto nel capitolo apposito). Detto livello scampare dagli archivi catastali in occasione di un atto di divisione del 16/02/1973.

-L'immobile pignorato, identificato al catasto urbano di Sezze al Foglio 36-part. 739-sub 1, risulta leggermente difforme da quanto depositato in catasto (insieme a differenze sulla forma del perimetro della particella). Il rilievo infatti ha evidenziato, oltre alla non conformità dei confini richiamata, anche le seguenti difformità:

1)-All'interno di una camera da letto è stato realizzata una piccola cabina armadio. Trattandosi di uno spazio non abitabile (tipologia di armadio in muratura), si ritiene che non necessiti di formalizzazione presso gli uffici comunali. Verrà inserito nella Variazione planimetrica catastale.

2)-La finestra che nella planimetria catastale preesistente affaccia sul cortile non pignorato (di cui alla descrizione del bene), nella realtà è una porta-finestra. La proprietà dichiara (con Dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà) che l'apertura risulta così modificata fin dalla costruzione dell'immobile, trattandosi di operazione eseguita in corso d'opera per collegare la corte (altrimenti raggiungibile soltanto dall'esterno). Stando così le cose, l'apertura risulta realizzata in periodo anteriore al settembre 1967, insieme all'immobile. La difformità con la planimetria catastale sarebbe stata generata da un errore materiale del tecnico che, al momento della presentazione agli uffici del catasto, ha inoltrato copia del progetto iniziale, senza verificare la realtà dei luoghi.

3)-Nella stessa corte, al di sotto di una scala esterna, insistono due piccoli spazi ripostiglio privi di chiusura (non regolarizzati-si veda il capitolo della stima).

-Nella corte su richiamata (non pignorata), è presente una scala che conduce all'ingresso dell'abitazione di altra proprietà ubicata al 1° piano. Non sono note scritture private o atti pubblici che attestino l'esistenza di servitù o di passaggi di proprietà. Contattati i debitori, gli stessi chiariscono che i due appartamenti sono stati realizzati dalla stessa precedente proprietaria [REDACTED] madre del debitore sig. [REDACTED] e che la scala esisteva già all'epoca del loro acquisto (il proprietario del 1° piano sig. [REDACTED] è ivi indicato come confinante). Pertanto, sussistendo l'unicità della proprietà iniziale, si appalesa una servitù del tipo "per destinazione del padre di famiglia". Quanto precede si riporta a motivo del fatto che la stessa corte, mentre è definita bene comune non censibile in catasto, è dichiarata invece proprietà esclusiva nell'atto di compravendita dell'appartamento staggito.

N.B.:

-È importante rilevare che oltre alla rettifica dei confini, a cura del futuro acquirente, si dovrà provvedere alla variazione dell'elaborato planimetrico (per correggere la forma dei confini rettificati e, nel caso, per correggere la proprietà della corte da "corte condominiale" a "corte di proprietà esclusiva") e procedere, quindi, alla variazione della planimetria catastale (già prevista invece, nella relazione preliminare, a cura della procedura) completa della corte (non presente nella planimetria

esistente), eventualmente con confini rettificati.

N.B.:

La su richiamata corte (F36, part. 739, sub.3), della superficie netta di circa 25 mq (convenzionali = mq 2,5), essendo dichiarata al catasto come bene comune non censibile, non risulta tra i beni pignorati. Trattandosi di un bene non soggetto a pignoramento e, quindi, non parte dei beni da porre in vendita, non viene considerato nella stima del bene pignorato.

È necessario essere a conoscenza del fatto che tale superficie (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito), non essendo inserita tra i beni pignorati, ove si riconoscesse di proprietà esclusiva e non come corte condominiale, potrebbe risultare non utilizzabile ad acquisto effettuato e, quindi, la porta-finestra di collegamento esistente resterebbe come semplice finestra.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA SAN BARTOLOMEO 19, interno 1, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE - EX ART. 567

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

Allegati alla relazione di perizia i titoli di proprietà attuale e ultraventennale.

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 50/100)
Codice fiscalexxxxxxxxxxxxxxxxx
VIA SAN BARTOLOMEO 19
04018 - SEZZE (LT)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà
50/100)Codice fiscale:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
VIA SAN BARTOLOMEO 19
04100 - SEZZE (LT)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 50/100)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 50/100)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato, identificato al catasto Urbano di Sezze, Foglio 36, part. 739, subalterno 1, confina:

a N-E con stradina di accesso;

a S-E con part. 129;

a S-O con part. 463;

a N-O con part. 452.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,95 mq	94,84 mq	1,00	94,84 mq	2,95 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				94,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella corte (bene non pignorato), al di sotto di una scala esterna, insistono due piccoli spazi ripostiglio privi di chiusura (non regolarizzati).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1973 al 20/11/1984	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 36, Part. 463, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,50 Piano TERRA
Dal 20/11/1984 al 19/11/2003	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 36, Part. 739, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 167,85

		Piano TERRA
Dal 19/11/2003 al 02/10/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 36, Part. 739, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 167,85 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	36	739	1		A4	2	5		167,85 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si tratta delle seguenti modeste difformità:

- 1-Una finestra (presente nella planimetria catastale e nel progetto allegato alla licenza edilizia) è nella realtà una porta-finestra realizzata nel 1964 in corso d'opera per collegare l'abitazione alla piccola corte esterna, altrimenti raggiungibile soltanto dall'esterno (come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegata);
- 2-All'interno di una camera è stata ricavata una cabina armadio.
- 3-Al di sotto di una scala esterna presente nella corte, sono stati ricavati due piccoli ripostigli privi di chiusure. Detta corte, come meglio specificato nella descrizione, non risulta oggetto di pignoramento. Negli archivi catastali è indicata come bene comune non censibile, comune ai sub. 1 e 2; mentre nell'atto di compravendita è dichiarata proprietà esclusiva degli acquirenti (gli attuali esegutari).

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L'immobile staggito è occupato dagli esegutari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, internamente, si trova in normale stato di conservazione. È dotato di salone, di 2 camere da letto (di cui una con cabina-armadio), di cucina abitabile e di bagno. I soffitti risultano in parte ribassati con controsoffitti. L'altezza originaria è di circa 295 cm.

Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri singoli e persiane oscuranti, anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, con pannellature di essenza scura. Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo economico.

Le tramezzature interne sono costituite, probabilmente, da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne sono in muratura piena. Tutte le pareti interne, in normale stato di conservazione, sono verniciate, probabilmente, con pittura semi-lavabile (colori chiari). Esternamente le pareti sono finite con intonaco verniciato (colore chiaro), fatta eccezione per la zoccolatura in finti conci di pietra (altezza circa un metro).

I pavimenti, anch'essi in normale stato di conservazione, sono realizzati per tutto il piano con marmette di graniglia (fatta eccezione per il bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle simil ceramica). I rivestimenti della cucina sono anch'essi in mattonelle ceramiche di color chiaro.

Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti. Non sono dotati dei documenti obbligatori (risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato (periodo anteriore al 1967). Il libretto di caldaia è presente ma la verifica dell'efficienza energetica è ferma al 2016.

Non è stato possibile ispezionare il quadro elettrico. L'impianto elettrico è antiquato, probabilmente realizzato in fil-tubo e con frutti (prese ed interruttori) non più a norma.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita, allegato, non sono inclusi pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. La piccola corte presente è ivi dichiarata di proprietà esclusiva, anche se negli archivi catastali è indicata come bene comune non censibile (comune ai due appartamenti sub 1 e sub 2, costituenti la particella 739) e come tale non inserito nel pignoramento.

È importante rilevare che, ove la corte fosse riconosciuta come proprietà esclusiva, non essendo stata inserita nel pignoramento, il suo utilizzo potrebbe risultare interdetto al futuro acquirente (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito).

All'interno della stessa insiste una scala di accesso alla proprietà del 1° piano. Non sono note scritture private o atti pubblici che attestino l'esistenza di servitù o di passaggi di proprietà. Contattati i debitori, gli stessi chiariscono che i due appartamenti sono stati realizzati dalla stessa precedente proprietaria [REDACTED], madre del debitore sig. [REDACTED] e che la scala esisteva già all'epoca del loro acquisto (il proprietario del 1° piano sig. [REDACTED] è indicato nell'atto di compravendita come confinante). Pertanto, sussistendo l'unicità della proprietà iniziale, si appalesa una servitù del tipo "per destinazione del padre di famiglia". Quanto precede si riporta a motivo del fatto che la stessa corte, mentre è definita bene comune non censibile in catasto, è dichiarata invece proprietà esclusiva nell'atto di compravendita dell'appartamento staggito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Verificando la cronistoria catastale relativa al bene in questione, nella visura storica del catasto terreni è emersa la presenza di "livello" fino al giorno 16/02/1973, concedente [REDACTED] (sic).

A tale data corrisponde l'atto ultraventennale della divisione della proprietà (rogante notaio Mario Orsini-Latina), acquistata in comunione tra [REDACTED] in data 17/05/1964

(rogante E. Millozza-Sezze).

La lettura dell'atto non mostra alcuna indicazione della presenza del livello.

Effettuata una ricerca ipotecaria sui nominativi degli acquirenti indicati nell'atto richiamato, al fine di verificare l'eventuale esistenza di un atto a parte per l'eliminazione del livello, a nome di [REDACTED]

[REDACTED] non sono state trovate trascrizioni attinenti all'oggetto.

In relazione alla presenza del detto livello, occorre evidenziare quanto segue:

- 1)-Non si tratta di livello derivante da usi civici o da obblighi verso Enti pubblici o Amministrazioni. Il concedente (se ancora in vigore il gravame) è un privato cittadino (o i suoi eredi);
- 2)-Tutti gli appezzamenti adiacenti al terreno originario (sul quale insiste oggi il bene in oggetto) sono stati utilizzati nello stesso periodo per costruire edifici;
- 3)-Realizzare una costruzione (che occupa tutto il piccolo lotto acquistato) non è considerabile come miglioria del fondo, costituendone un eclatante e non occultabile stravolgimento totale;
- 4)-Non risulta che il concedente si sia mai opposto alle modifiche intervenute sul lotto di terreno;
- 5)-L'edificio che contiene l'appartamento pignorato è stato realizzato con licenza edilizia del 17/08/1964 (anno di acquisto del terreno da parte dei costruttori dell'immobile in questione).

Considerazioni:

-Il diritto di concedente, come riportato in catasto, appartiene (o apparteneva) alla non meglio identificata sig.ra [REDACTED] (non sono state reperite altre indicazioni in grado di rendere possibili eventuali ricerche sulla persona).

Una ricerca (parziale) condotta presso gli archivi del catasto ha evidenziato che vari altri terreni (tutti molto piccoli, praticamente "lotti"), adiacenti a quello in oggetto e gravati anch'essi da livello a favore della concedente su richiamata, sono stati edificati o urbanizzati (in un caso per una strada di accesso); particelle verificate: 129, 814, 815, 1412.

-In pratica, a parere dello scrivente, si tratta di terreni venduti in maniera non esplicita (ma comunque consapevole) per edificare.

Non possedendo le competenze per discriminare sull'argomento, essendo comunque necessario prevedere eventuali spese (ad es. per l'estinzione del livello, o per l'affrancazione del livello, o per l'acquisto della proprietà per usucapione) che resteranno a carico del futuro acquirente (come pure la scelta del percorso da seguire), il sottoscritto ritiene conveniente procedere con il calcolo delle probabili spese necessarie all'affrancazione.

Si ritiene che non sia corretto (come già precisato poco avanti) valutare il bene come miglioria di un lotto agricolo, in quanto è più verosimile (per il sottoscritto appare evidente) che il terreno (originariamente 290 mq catastali) sia stato acquistato, consapevoli le parti, al solo scopo di costruirvi la propria abitazione. Per questa ragione, considerando le similitudini del caso, si è scelto di adottare il metodo proposto nel "Regolamento per l'affrancazione dei terreni" adottato dal Comune di Martina Franca (Ta) in data 15/02/2018; tale metodo è destinato all'affrancazione di enfiteusi urbane. Si riporta il relativo paragrafo.

-Enfiteusi urbane: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari all' 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula: $C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$;

dove:

C_e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

R_c : rendita catastale immobile;

C_m : coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

I_p : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

S_r : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura dell' 1%.

Nel caso in questione: immobile categoria A/4 avente rendita catastale € 167,85, con agevolazioni per la prima casa:

$C_e = € 167,85 \times 1,05 \times 110,00 \times 25\% \times 1\% = € 48,47$. Il canone enfiteutico annuo risulta pari ad € 48,47.

Ancora dal regolamento precedentemente richiamato: "... Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico; per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto moltiplicare il canone trovato per 15. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo non versate".

Pertanto viene applicata la seguente formula: $V_{af} (€) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e) = € 969,40$.

È parere del sottoscritto, essendo generalmente il canone da versare in modalità anticipata, che le quote annuali da considerare debbano essere 5 + 1 e, pertanto, il valore di affrancazione, calcolato come da Regolamento del Comune di Martina Franca, diventa $969,40 + 48,47 = 1.017,87$. Doverosamente, anche se irrisori, occorrerebbe aggiungere anche gli interessi maturati per i 5 anni precedenti, ma data la modestia del capitale, si ritiene inutile procedere al loro calcolo.

Alle spese, come su calcolate, si dovranno aggiungere quelle necessarie alla registrazione ed alla trascrizione. Non possedendo tutti i dati per procedere al loro esatto calcolo, si ritiene congruo prevedere una spesa complessiva pari ad € 1.000,00.

Le spese da tenere in considerazione si attesteranno quindi sul totale pari ad € 2.017,87.

È necessario ribadire che la strada qui seguita per calcolare il costo dell'eliminazione del livello scelta dal sottoscritto, dipendendo l'iter anche da fattori decisionali oggi non noti, è da considerarsi soltanto uno dei percorsi possibili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che contiene l'appartamento pignorato è stato realizzato in muratura (negli anni '60 del secolo scorso). Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "sacco". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni. L'immobile pignorato presenta tre lati esposti all'esterno, esposizione N-O (verso il cortiletto di proprietà), N-E e S-E (verso stradine di quartiere). Il quarto lato è in comune con altra proprietà.

L'altezza netta interna risulta H 2,95 m (alcuni ambienti sono controsoffittati). Il piano di calpestio poggia, probabilmente, su vespaio (non mostra segnali di infiltrazioni dal basso).

L'appartamento staggito si trova al piano terra, al di sotto del 1° piano di altra proprietà. La copertura è a tetto con falde inclinate (non nota la struttura).

Le murature esterne sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico.

Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri singoli e persiane oscuranti, anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, con pannellature di essenza scura. Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo economico.

Le tramezzature interne sono costituite, probabilmente, da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne sono in muratura piena. Tutte le pareti interne, in normale stato di conservazione, sono verniciate, probabilmente, con pittura semi-lavabile (colori chiari). Esternamente le pareti sono finite con intonaco verniciato (colore chiaro), fatta eccezione per la zoccolatura in finti conci di pietra (altezza circa un metro).

I pavimenti, anch'essi in normale stato di conservazione, sono realizzati per tutto il piano con marmette di graniglia (fatta eccezione per il bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle simil ceramica). I rivestimenti della cucina sono anch'essi in mattonelle ceramiche di color chiaro.

Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti. Non sono dotati dei documenti obbligatori (risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato (periodo anteriore al 1967). Il libretto di caldaia è presente ma la verifica dell'efficienza energetica è ferma al 2016.

Non è stato possibile ispezionare il quadro elettrico. L'impianto elettrico è antiquato, probabilmente

realizzato in fil-tubo sotto-traccia e con frutti (prese ed interruttori) non più a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori. Sono stati autorizzati, su specifica richiesta, a permanere nell'uso dell'abitazione.

Dallo stato di famiglia (allegato), non risulta la presenza di figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1973 al 19/11/2003	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO ORSINI	16/02/1973	53180	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO REGISTRI VELLETRI	14/03/1973		4523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	07/03/1973	1868	71		
Dal 19/11/2003 al 02/10/2019	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Sezze (Lt) il 10/01/1966, proprietario per quota 50%, diritto proprietà. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Palmanova (Ud) il 23/02/1970, proprietaria per quota 50%, diritto proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA CUTILLO	19/11/2003	12489	2330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO REGISTRI LATINA	21/11/2003		20463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	27/11/2003	6051			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 13/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 01/07/2008
Reg. gen. 18222 - Reg. part. 3305
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 29502/14400

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 02/10/2019
Reg. gen. 22241 - Reg. part. 16136
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

L'IPOTECA LEGALE A FAVORE DI EQUITALIA SUD SPA-ROMA-C.F. 11210661002 (RIPORTATA NEL CERTIFICATO NOTARILE AGLI ATTI), ISCRIZIONE DEL 31/07/2015 REG. GEN. 15805, REG. PART. 2352, CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, RISULTA CANCELLATA IN DATA 11/01/2021.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente la zona è identificata come zona B2 di completamento. Sono allegare copie fotografiche del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Alla data del 02/02/2021, ottenuto l'accesso agli atti presso il Comune di Sezze, il sottoscritto rileva per l'immobile in questione l'esistenza di Nulla Osta-Licenza Edilizia datato 17/08/1964 (allegato). Pertanto l'immobile pignorato è da ritenersi legittimo e sono superate, le note di ricerca già riportate nella relazione preliminare.

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.

L'immobile pignorato, identificato al catasto urbano di Sezze al Foglio 36-part. 739-sub 1, risulta leggermente difforme da quanto depositato in catasto (insieme a modeste differenze sulla forma del perimetro della particella). Il rilievo infatti ha evidenziato, oltre alla forma dei confini già rilevata, anche le seguenti difformità:

1)-All'interno di una camera da letto è stato realizzato un piccolo ripostiglio, utilizzato come spogliatoio. Trattandosi di uno spazio non abitabile (tipologia di armadio in muratura), si ritiene che non necessiti di formalizzazione presso gli uffici comunali. Verrà inserito nella Variazione planimetrica catastale.

2)-La finestra che nella planimetria catastale preesistente affaccia sul cortile di proprietà, nella realtà è una porta-finestra. La proprietà dichiara (con Dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà) che l'apertura risulta così modificata fin dalla costruzione dell'immobile, trattandosi di operazione eseguita in corso d'opera per collegare la corte (altrimenti raggiungibile soltanto dall'esterno). Stando così le cose, l'apertura risulta realizzata in periodo anteriore al settembre 1967, insieme all'immobile. La difformità con la planimetria catastale sarebbe stata generata da un errore materiale del tecnico che, al momento della presentazione agli uffici del catasto, ha inoltrato copia del progetto iniziale, senza verificare la realtà dei luoghi.

3)-Sulla corte insistono due piccoli ripostigli privi di chiusure, realizzati al di sotto della scala esterna che porta al 1° piano (di altra proprietà). Tali ripostigli sono privi di regolarizzazione ma occorre precisare che la corte (F 36, part. 739, sub. 3) non risulta inserita tra i beni pignorati per i quali si sta disponendo la vendita. La stessa risulta negli archivi catastali come bene comune non censibile, mentre nell'atto di compravendita è dichiarata proprietà esclusiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli di carattere condominiale formalizzati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene pignorato consiste in una sola unità immobiliare. Il lotto è unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA SAN BARTOLOMEO 19, interno 1, piano TERRA

L'immobile pignorato si trova a Sezze (Latina) in via San Bartolomeo n° 19, in prossimità dell'ospedale civile. E' parte di una palazzina quadrifamiliare (2 appartamenti al PT + 2 al 1°P) ubicata in collina (a circa 310 m slm), in zona non panoramica. La palazzina (unica) è frazionata in due particelle (F 36, mappali 739 + 463), ognuna con due appartamenti. La palazzina si presenta esternamente in buono stato. L'area edificata circostante, situata a circa 500 m dal centro cittadino (facilmente raggiungibile a piedi), è prossima ai servizi più importanti. L'appartamento staggito può utilizzare un androne d'ingresso comune ai due appartamenti ubicati al PT. Sul lato posteriore, rispetto all'androne d'ingresso, una piccola corte (nell'atto di compravendita di proprietà esclusiva ma nell'elaborato planimetrico presente negli archivi catastali indicato come corte comune ai sub. 1 e 2) contiene l'accesso alla proprietà del primo piano. Nell'atto di compravendita l'esistenza della corte è descritta in modo piuttosto confuso: ...Appartamento uso abitazione posto al piano terra di cinque vani catastali con adiacente corte di esclusiva pertinenza della superficie di circa 145 mq ... tra coperto e scoperto..(sic; senza nessuna virgola). L'intera particella 739 sviluppa 145 mq, quindi la superficie dichiarata come corte, in realtà contiene anche l'area di sedime del fabbricato. N.B.: La su richiamata corte (F36, part. 739, sub.3), della superficie netta di circa 25 mq (convenzionali = mq 2,5), essendo dichiarata al catasto come bene comune non censibile, non risulta tra i beni pignorati. Trattandosi di un bene non soggetto a pignoramento e, quindi, non parte dei beni da porre in vendita, non viene considerato nella stima del bene pignorato. È necessario essere a conoscenza del fatto che tale superficie (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito), non essendo inserita tra i beni pignorati, ove si riconoscesse di proprietà esclusiva e non come corte condominiale, potrebbe risultare non utilizzabile ad acquisto effettuato e, quindi, la porta-finestra di collegamento esistente resterebbe come semplice finestra. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in "buono stato", sia internamente, sia esternamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 739, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 87.727,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla 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, inoltre, di eventuali adeguamenti e

correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

L'immobile pignorato si trova a Sezze (Latina) in via San Bartolomeo n° 19 (presso l'ex ospedale civile). E' parte di una palazzina multifamiliare (4 appartamenti) ubicata in collina (a circa 310 m slm).

L'appartamento staggito non si trova in posizione panoramica (la visuale risulta impedita dagli immobili circostanti per tre lati); il quarto lato (a S/O), dotato di uscita su di un piccolo cortile, affaccia, oltre che su detto cortiletto (da verificare se corte comune o proprietà esclusiva), anche verso spazi aperti di altre proprietà.

La zona, situata a circa 500 m dal centro cittadino (facilmente raggiungibile a piedi), è prossima ai servizi più importanti.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in "buono stato". È identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 739, Sub. 1, Categoria A4 (ma potrebbe essere considerato tranquillamente A2). Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano i risultati reperiti, più affini alla situazione in esame, sia per stato (buono), sia per localizzazione, sia per dimensione.

-ASTE GIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina- non sono state trovate vendite assimilabili al caso in questione.

-AGENZIE:

Immobiliare Ermes s.r.l.-Appartamento in via San Bartolomeo: € 110.000, 3 livelli compresa cantinola, circa 110 mq; €/mq 1.000; caratteristiche: aspetto modesto, appartamento tipo duplex con scala interna, immobile monofamiliare.

Privato-Appartamento in via San Bartolomeo: € 55.000, 70 mq + garage 25 mq; (omogeneizzando con il garage) €/mq 667; caratteristiche: aspetto molto modesto, facciate lasciate ad intonaco non pitturato, immobile monofamiliare.

-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle Entrate)-(1° sem. 2020): Appartamenti, stato conservativo normale, classe civile, prezzi unitari tra 850 e 1.200 €/mq.

-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle Entrate)-(1° sem. 2020): Appartamenti, stato conservativo normale, classe economica, prezzi unitari tra 650 e 950 €/mq.

Nota: I due immobili in vendita reperiti sulla stessa strada, benché abbastanza diversi dall'appartamento staggito (tre livelli il primo; facciate incompiute il secondo; entrambi monofamiliari), confermano comunque l'esattezza dei dati forniti dall'OMI.

Considerando che l'immobile pignorato si trova in buono stato e che, anche se registrato come categoria A4 (popolare), potrebbe essere validamente considerato di categoria A2 (civile), si ritiene accettabile un valore medio tra gli estremi delle due categorie considerate dall'OMI, ottenendo un valore unitario pari a 925 €/mq.

Pertanto il valore di mercato teorico del bene pignorato risulterà = 925 €/mq x 94,84 mq = € 87.727,00.

Occorrerà tenere in considerazione, come già indicato nel capitolo apposito, che il terreno originario risultava gravato da un livello a favore di un privato (livello poi scomparso negli archivi catastali). Per la sua cancellazione il sottoscritto ha calcolato (nel capitolo dedicato a servitù, censo, livello, usi civici) le spese probabili di affrancazione (da contrattare con il concedente, sempre che il livello risulti ancora attivo) che, comprensive di spese di registrazione e trascrizione, si dovrebbero attestare su di una somma pari ad € 2.017,87.

Per la rettifica dei confini al catasto si prevede una spesa probabile totale pari € 1.500,00, da caricare sull'acquirente soltanto in parte (in quanto va suddivisa tra tutti i confinanti

interessati), presumibilmente per un ammontare di circa € 750,00 (a carico dell'acquirente). Per la variazione dell'elaborato planimetrico e per la variazione della planimetria catastale sono prevedibili ulteriori € 500,00, quindi per spese catastali si può ragionevolmente considerare una somma pari ad € 1.250,00.

Le eventuali spese di demolizione dei due piccoli ripostigli (senza chiusure) abusivamente realizzati all'interno della corte (al di sotto della scala esterna), non risultando la stessa corte tra i beni pignorati da porre in vendita, non sono state qui considerate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - VIA SAN BARTOLOMEO 19, interno 1, piano TERRA	94,84 mq	925,00 €/mq	€ 87.727,00	100,00%	€ 87.727,00
Valore di stima:					€ 87.727,00

Valore di stima: € 87.727,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PROBABILE AFFRANCAZIONE DI LIVELLO	2017,87	€
RETTIFICA DEI CONFINI, VARIAZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO, VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE	1250,00	€

Valore finale di stima: € 84.459,13

E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano i risultati reperiti, più affini alla situazione in esame, sia per stato (buono), sia per localizzazione, sia per dimensione.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina- non sono state trovate vendite assimilabili al caso in questione.

-AGENZIE:

Immobiliare Ermes s.r.l.-Appartamento in via San Bartolomeo: € 110.000, 3 livelli compresa cantinola, circa 110 mq; €/mq 1.000; caratteristiche: aspetto modesto, appartamento tipo duplex con scala interna, immobile monofamiliare.

Privato-Appartamento in via San Bartolomeo: € 55.000, 70 mq + garage 25 mq; (omogeneizzando con il garage) €/mq 667; caratteristiche: aspetto molto modesto, facciate lasciate ad intonaco non

pitturato, immobile monofamiliare.

-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle Entrate)-(1° sem. 2020): Appartamenti, stato conservativo normale, classe civile, prezzi unitari tra 850 e 1.200 €/mq.

-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle Entrate)-(1° sem. 2020): Appartamenti, stato conservativo normale, classe economica, prezzi unitari tra 650 e 950 €/mq.

Nota: I due immobili in vendita reperiti sulla stessa strada, benché abbastanza diversi dall'appartamento staggito (tre livelli il primo; facciate incompiute il secondo; entrambi monofamiliari), confermano comunque l'esattezza dei dati forniti dall'OMI.

Considerando che l'immobile pignorato si trova in buono stato e che, anche se registrato come categoria A4 (popolare), potrebbe essere validamente considerato di categoria A2 (civile), si ritiene accettabile un valore medio tra gli estremi delle due categorie considerate dall'OMI, ottenendo un valore unitario pari a 925 €/mq.

Pertanto il valore di mercato teorico del bene pignorato risulterà = 925 €/mq x 94,84 mq = € 87.727,00.

Occorrerà tenere in considerazione, come già indicato nel capitolo apposito, che il terreno originario risultava gravato da un livello a favore di un privato (livello poi scomparso negli archivi catastali). Per la sua cancellazione il sottoscritto ha calcolato le spese probabili di affrancazione (da contrattare con il concedente, sempre che il livello risulti ancora attivo) pari ad € 2.017,87.

Per la rettifica dei confini al catasto si prevede una spesa probabile totale pari € 1.500,00, da caricare sull'acquirente soltanto in parte (in quanto va suddivisa tra tutti i confinanti interessati), presumibilmente per un ammontare di circa € 750,00 (a carico dell'acquirente). Per le variazioni dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale è prevedibile una somma pari ad € 500,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

È necessario ribadire che la strada qui seguita per calcolare il costo dell'eliminazione del livello scelta dal sottoscritto, dipendendo l'iter anche da fattori decisionali oggi non noti, è da considerarsi soltanto uno dei percorsi possibili.

Occorre in aggiunta evidenziare il fatto che la corte esistente (F 36, part. 739, sub 3) non si trova inserita nel pignoramento, probabilmente perché in catasto indicata come bene comune non censibile. Quindi non risulta valutata in questa relazione di perizia; come neppure è stato valutato il costo dell'eventuale demolizione dei due piccoli ripostigli (senza chiusure) realizzati al suo interno, al di sotto di una scala esterna presente nella richiamata corte.

È necessario, inoltre, essere a conoscenza del fatto che la su richiamata corte (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito), non essendo inserita tra i beni pignorati, ove si riconoscesse di proprietà esclusiva (come è riportato nell'atto di compravendita) e non come corte condominiale, potrebbe risultare non utilizzabile ad acquisto effettuato e, quindi, la porta-finestra di collegamento esistente resterebbe come semplice finestra.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO ATTUALE (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO ULTRAVENTENNALE (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 17/09/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 72 Foto - FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 01/10/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - VISTA AEREA DA GOOGLE (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - DOCUMENTI CATASTALI (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO (Aggiornamento al 11/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTATTI IN CHAT (Aggiornamento al 11/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 26/10/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - INDAGINE DI MERCATO (Aggiornamento al 07/01/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA (Aggiornamento al 08/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA COMPLETA (Aggiornamento al 02/02/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - TAVOLE DI PRG2 (Aggiornamento al 02/02/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - AVVISI DI SOPRALLUOGO-INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 20/09/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - DIMOSTRAZIONE INVIO PERIZIA PRELIMINARE (Aggiornamento al 13/01/2021)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - VIA SAN BARTOLOMEO 19, interno 1, piano TERRA

L'immobile pignorato si trova a Sezze (Latina) in via San Bartolomeo n° 19, in prossimità dell'ospedale civile. E' parte di una palazzina quadrifamiliare (2 appartamenti al PT + 2 al 1°P) ubicata in collina (a circa 310 m slm), in zona non panoramica. La palazzina (unica) è frazionata in due particelle (F 36, mappali 739 + 463), ognuna con due appartamenti. La palazzina si presenta esternamente in buono stato. L'area edificata circostante, situata a circa 500 m dal centro cittadino (facilmente raggiungibile a piedi), è prossima ai servizi più importanti. L'appartamento staggito può utilizzare un androne d'ingresso comune ai due appartamenti ubicati al PT. Sul lato posteriore, rispetto all'androne d'ingresso, una piccola corte (nell'atto di compravendita di proprietà esclusiva ma nell'elaborato planimetrico presente negli archivi catastali indicato come corte comune ai sub. 1 e 2) contiene l'accesso alla proprietà del primo piano. Nell'atto di compravendita l'esistenza della corte è descritta in modo piuttosto confuso: ...Appartamento uso abitazione posto al piano terra di cinque vani catastali con adiacente corte di esclusiva pertinenza della superficie di circa 145 mq ... tra coperto e scoperto..(sic; senza nessuna virgola). L'intera particella 739 sviluppa 145 mq, quindi la superficie dichiarata come corte, in realtà contiene anche l'area di sedime del fabbricato. N.B.: La su richiamata corte (F36, part. 739, sub.3), della superficie netta di circa 25 mq (convenzionali = mq 2,5), essendo dichiarata al catasto come bene comune non censibile, non risulta tra i beni pignorati. Trattandosi di un bene non soggetto a pignoramento e, quindi, non parte dei beni da porre in vendita, non viene considerato nella stima del bene pignorato. È necessario essere a conoscenza del fatto che tale superficie (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito), non essendo inserita tra i beni pignorati, ove si riconoscesse di proprietà esclusiva e non come corte condominiale, potrebbe risultare non utilizzabile ad acquisto effettuato e, quindi, la porta-finestra di collegamento esistente resterebbe come semplice finestra. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in "buono stato", sia internamente, sia esternamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 739, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Attualmente la zona è identificata come zona B2 di completamento. Sono allegate copie fotografiche del PRG vigente.

Prezzo base d'asta: € 84.459,13

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.459,13

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - VIA SAN BARTOLOMEO 19, interno 1, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 739, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	94,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile, internamente, si trova in normale stato di conservazione. È dotato di salone, di 2 camere da letto (di cui una con cabina-armadio), di cucina abitabile e di bagno. I soffitti risultano in parte ribassati con controsoffitti. L'altezza originaria è di circa 295 cm. Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano. Gli infissi esterni sono in legno, con vetri singoli e persiane oscuranti, anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, con pannellature di essenza scura. Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo economico. Le tramezzature interne sono costituite, probabilmente, da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne sono in muratura piena. Tutte le pareti interne, in normale stato di conservazione, sono verniciate, probabilmente, con pittura semi-lavabile (colori chiari). Esternamente le pareti sono finite con intonaco verniciato (colore chiaro), fatta eccezione per la zoccolatura in finti conci di pietra (altezza circa un metro). I pavimenti, anch'essi in normale stato di conservazione, sono realizzati per tutto il piano con marmette di graniglia (fatta eccezione per il bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle simil ceramica). I rivestimenti della cucina sono anch'essi in mattonelle ceramiche di color chiaro. Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti. Non sono dotati dei documenti obbligatori (risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato (periodo anteriore al 1967). Il libretto di caldaia è presente ma la verifica dell'efficienza energetica è ferma al 2016. Non è stato possibile ispezionare il quadro elettrico. L'impianto elettrico è antiquato, probabilmente realizzato in fil-tubo e con frutti (prese ed interruttori) non più a norma.		
Descrizione:	L'immobile pignorato si trova a Sezze (Latina) in via San Bartolomeo n° 19, in prossimità dell'ospedale civile. E' parte di una palazzina quadrifamiliare (2 appartamenti al PT + 2 al 1°P) ubicata in collina (a circa 310 m slm), in zona non panoramica. La palazzina (unica) è frazionata in due particelle (F 36, mappali 739 + 463), ognuna con due appartamenti. La palazzina si presenta esternamente in buono stato. L'area edificata circostante, situata a circa 500 m dal centro cittadino (facilmente raggiungibile a piedi), è prossima ai servizi più importanti. L'appartamento staggito può utilizzare un androne d'ingresso comune ai due appartamenti ubicati al PT. Sul lato posteriore, rispetto all'androne d'ingresso, una piccola corte (nell'atto di compravendita di proprietà esclusiva ma nell'elaborato planimetrico presente negli archivi catastali indicato come corte comune ai sub. 1 e 2) contiene l'accesso alla proprietà del primo piano. Nell'atto di compravendita l'esistenza della corte è descritta in modo piuttosto confuso: ...Appartamento uso abitazione posto al piano terra di cinque vani catastali con adiacente corte di esclusiva pertinenza della superficie di circa 145 mq ... tra coperto e scoperto..(sic; senza nessuna virgola). L'intera particella 739 sviluppa 145 mq, quindi la superficie dichiarata come corte, in realtà contiene anche l'area di sedime del fabbricato. N.B.: La su richiamata corte (F36, part. 739, sub.3), della superficie netta di circa 25 mq (convenzionali = mq 2,5), essendo dichiarata al catasto come bene comune non censibile, non risulta tra i beni pignorati. Trattandosi di un bene non soggetto a pignoramento e, quindi, non parte dei beni da porre in vendita, non viene considerato nella stima del bene pignorato. È necessario essere a conoscenza del fatto che tale superficie (non indispensabile all'uso dell'appartamento staggito), non essendo inserita tra i beni pignorati, ove si riconoscesse di proprietà esclusiva e non come corte condominiale, potrebbe risultare non utilizzabile ad acquisto effettuato e, quindi, la porta-finestra di collegamento esistente resterebbe come semplice finestra. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in "buono stato", sia internamente, sia esternamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori. Sono stati autorizzati, su specifica richiesta, a permanere nell'uso dell'abitazione. Dallo stato di famiglia (allegato), non risulta la presenza di figli.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 01/07/2008
Reg. gen. 18222 - Reg. part. 3305
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO
Data: 27/06/2008
N° repertorio: 29502/14400

