



Stefania Frasca



Certificato UNI 11558:2014 e
UNI/PdR 19:2016

N° 29/Rev.01

STEFANIA FRASCA

Ingegnere

Geometra Laureato

Via Giovanni Cena n. 29 – 04100 Latina C.F. : FRSSFN66546E472H – P.IVA 02060960594

email : fs.studiotecnico@alice.it

PEC stefania.frasca@ingpec.eu - PEC stefania.frasca@geopec.it

Telefono 0773 474383 – 335 5285396

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING. FRASCA STEFANIA, NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
177/2020 DEL R.G.E.

promossa da



contro

CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA

Codice fiscale: 05754531001

Partita IVA: 05754531001

VIA CARLO CONTI ROSSINI n. 26

00147 - ROMA (RM)

Il CTU



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Precisazioni	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15



Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 4	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	27



Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Lotto 4	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Lotto 4	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2020 del R.G.E.	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35



INCARICO

All'udienza del 12/04/2021, il sottoscritto Ing. Frasca Stefania, con studio in Via Giovanni Cena, 29 - 04100 - Latina (LT), email fs.studiotecnico@alice.it, PEC stefania.frasca@ingpec.eu, Tel. 0773 474 383 , Fax 0773 474 383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due aree giardinate esclusive a livello.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 05754531001
Partita IVA: 05754531001
VIA CARLO CONTI ROSSINI n. 26
00147 - ROMA (RM)

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord Sub 44, Sud Sub 3, Est Sub 44, Ovest altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Abitazione	71,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,70 m	T
Giardino	87,00 mq	87,00 mq	0,18	15,66 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				104,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza tra la ditta catastale e l'attuale proprietà

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1430	4		A2	4	5	93 mq	335,7 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo si rinveniva l'attribuzione sine titolo di parte della corte condominiale (lato Nord) di larghezza 1.10 per tutta la lunghezza dell'appartamento compreso le aree giardinate di pertinenza; tale nuova superficie viene delimitata da recinzione. Il ripristino del corretto confine comporterà una spesa che si stima in € 4000,00 compreso lo smaltimento dei materiali di risulta e oneri dovuti alla sicurezza.

PATTI

Non esistono Patti

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo risulta essere buono

PARTI COMUNI

E' inclusa nella valutazione la quota proporzionale di proprietà relativa alle parti comuni del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in questione è ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza; la sua altezza interna utile è pari a mt 2,70; la strutture portanti sono in cemento armato ordinario con tamponature in muratura, ubicata al piano terra. La pavimentazione interna è in gres porcellanato, la pareti sono tinteggiate, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili, le porte tamburate; è presente impianto elettrico, idrico, di riscaldamento. Lo stato generale dell'immobile risulta essere buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/02/2020

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

-

-

Trascrizioni

-

-

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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'attestato di Prestazione Energetica viene redatto dal CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile risalire ad eventuali vincoli e/0 oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere ed un'area giardinata esclusiva a livello.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 05754531001
Partita IVA: 05754531001
VIA CARLO CONTI ROSSINI n. 26
00147 - ROMA (RM)

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord altra proprietà, Sud Sub 44, Est altra proprietà, Ovest Sub 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Abitazione	43,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,30	3,60 mq	2,70 m	T
Giardino	180,00 mq	180,00 mq	0,18	15,66 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza tra la ditta catastale e l'attuale proprietà

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1430	6		A2	4	4,5	65 mq	302,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, pertanto si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale tramite la presentazione di pratica DOCFA. Pertanto tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. con pagamento di sanzione di € 1000,00 (CILA in Sanatoria).

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo si rinveniva l'attribuzione sine titolo di parte della corte condominiale (lato Nord) di larghezza 1.10 per tutta la lunghezza dell'appartamento compreso le aree giardinate di pertinenza; tale nuova superficie viene delimitata da recinzione



PATTI

Non esistono Patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta essere discreto

PARTI COMUNI

E' inclusa nella valutazione la quota proporzionale di proprietà relativa alle parti comuni del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in questione è ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza; la sua altezza interna utile è pari a mt 2,70; la strutture portanti sono in cemento armato ordinario con tamponature in muratura, ubicata al piano terra. La pavimentazione interna è in gres porcellanato, la pareti sono tinteggiate, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili, le porte tamburate; è presente impianto elettrico, idrico, di riscaldamento. Lo stato generale dell'immobile risulta essere buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

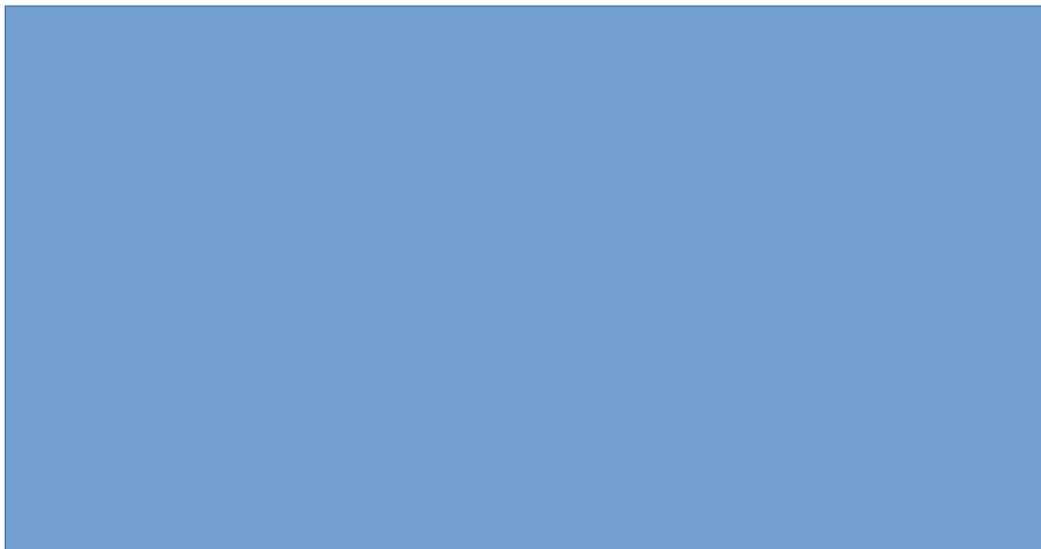
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

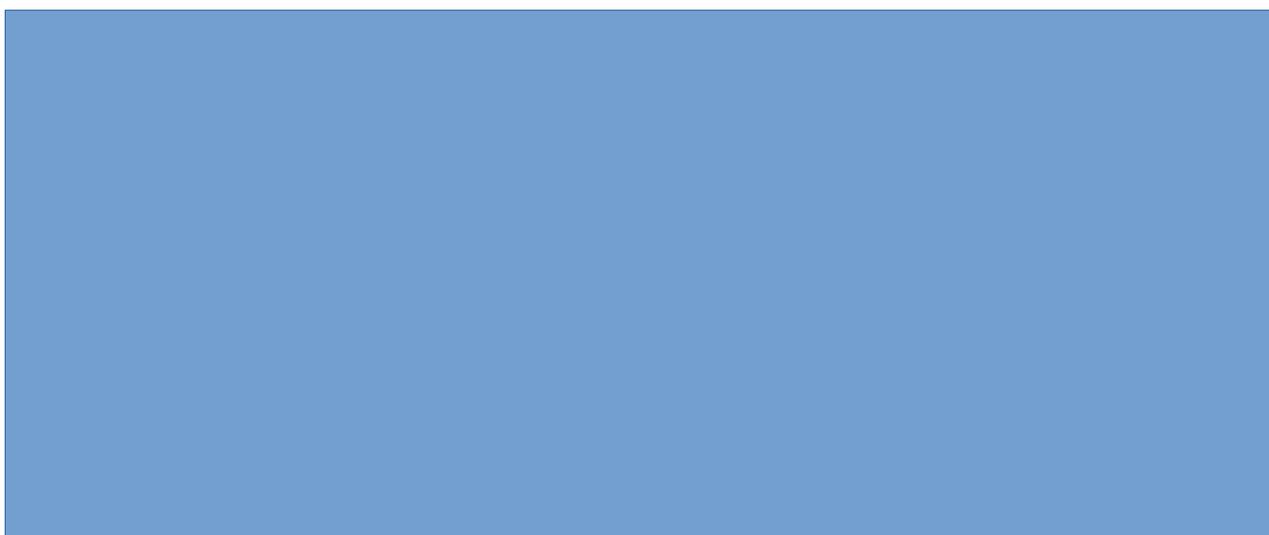


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



Trascrizioni



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non è provvisto di Agibilità.

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, pertanto si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale tramite la presentazione di pratica DOCFA. Pertanto tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. con pagamento di



sanzione di € 1000,00 (CILA in Sanatoria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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'attestato di Prestazione Energetica viene redatto dal CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile risalire ad eventuali vincoli e/0 oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/A

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 05754531001
Partita IVA: 05754531001
VIA CARLO CONTI ROSSINI n. 26
00147 - ROMA (RM)

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord Sub 34, Sud Sub 32, Est altra proprietà , Ovest Sub 44

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza tra la ditta catastale e l'attuale proprietà

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1430	33		C6	2	13	13 mq	16,78 €	T	

PRECISAZIONI

-

PATTI

Non esistono Patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta essere buono

PARTI COMUNI

E' inclusa nella valutazione la quota proporzionale di proprietà relativa alle parti comuni del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Assenti



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto scoperto asfaltato delimitato da strisce bianche

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

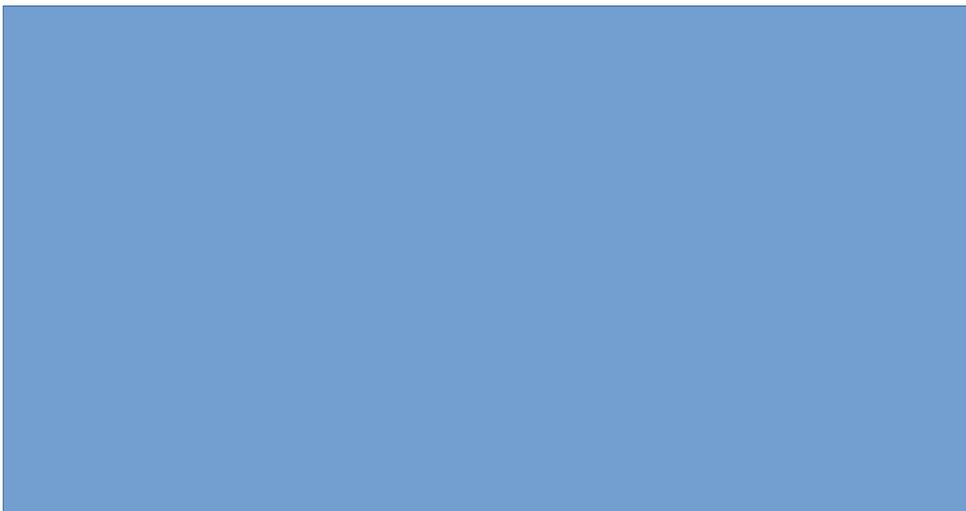
PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 
-

Trascrizioni

- 



•



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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'attestato di Prestazione Energetica viene redatto dal CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è stato possibile risalire ad eventuali vincoli e/0 oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/C

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 05754531001
Partita IVA: 05754531001
VIA CARLO CONTI ROSSINI n. 26
00147 - ROMA (RM)

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

- CO.GE.IM. COSTRUZIONI GESTIONE IMMOBILI SpA (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord Sub 40, Sud Sub 38, Est altra proprietà , Ovest Sub 44

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza tra la ditta catastale e l'attuale proprietà

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1430	39		C6	2	13	13 mq	16,78 €	T	

PRECISAZIONI

-

PATTI

Non esistono Patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta essere buono

PARTI COMUNI

E' inclusa nella valutazione la quota proporzionale di proprietà relativa alle parti comuni del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Assenti



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto scoperto asfaltato delimitato da strisce bianche

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

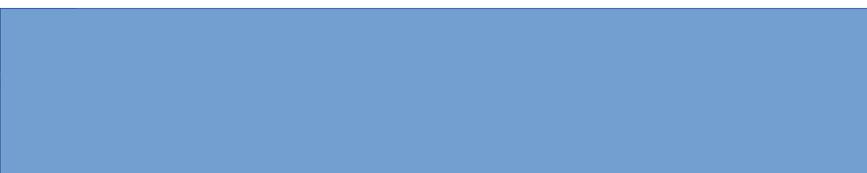
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

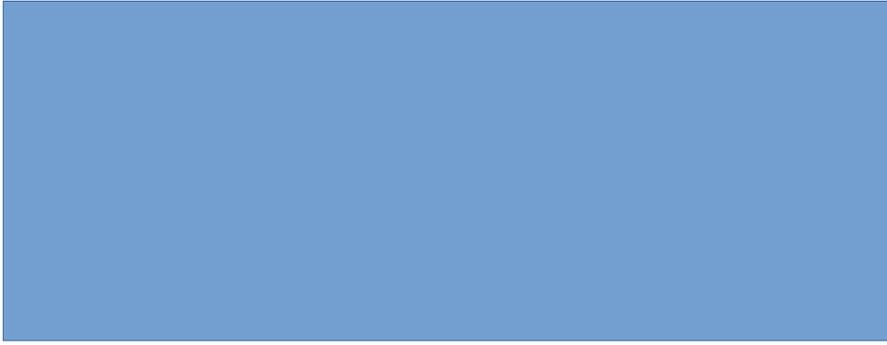
- 
- 

Trascrizioni

- 



•



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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'attestato di Prestazione Energetica viene redatto dal CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è stato possibile risalire ad eventuali vincoli e/0 oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T
Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due aree giardinate esclusive a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.816,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T	104,26 mq	1.600,00 €/mq	€ 166.816,00	100,00%	€ 166.816,00
				Valore di stima:	€ 166.816,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T
Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere ed un'area giardinata esclusiva a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.538,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T	74,26 mq	1.300,00 €/mq	€ 96.538,00	100,00%	€ 96.538,00
				Valore di stima:	€ 96.538,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T
Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Sezze (LT) - Via Puglie, piano T	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 6.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T
Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/C
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Sezze (LT) - Via Puglie, piano T	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 6.500,00

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 02/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frasca Stefania



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Variazione catastale DOCFA con ricevuta di approvazione
- ✓ Ricevute avvenuta consegna PEC alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T
Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due aree giardinate esclusive a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T
Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere ed un'area giardinata esclusiva a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T
Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Sezze (LT) - Via Puglie, piano T
Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/C
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 2/04 rilasciato dal Comune di Sezze in data 03/03/2005 e successiva DIA del 07/12/2005 Prot. n. 28904..



SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Puglie, edificio A, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	104,26 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta essere buono		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due aree giardinate esclusive a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Puglie, edificio B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	74,26 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta essere discreto		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale prossimo alle principali vie di comunicazione e servizi. L'unità immobiliare, posta al piano terra oggetto di valutazione è così distribuita: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere ed un'area giardinata esclusiva a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Puglie, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta essere buono		
Descrizione:	Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/A		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Puglie, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1430, Sub. 39, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta essere buono		
Descrizione:	Posto auto scoperto identificato in loco con il n. 6/C		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

