
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanfelici Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.658,68	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 02/03/2023, il sottoscritto Arch. Sanfelici Andrea, con studio in Via Monte Livata, 17 - 04100 - Latina (LT), email a.sanfelici@libero.it, PEC andrea.sanfelici@archiworldpec.it, Tel. 328 6167597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2023 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 Sonnino (LT) - VIA CESARE BATTISTI 57

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di SONNINO (LT), Località Centro Storico in Via Cesare Battisti 57 ("ZONA RESIDENZIALE E COMPLETAMENTO B SOTTOZONA B/1" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 23 e distinto con la Particella 213 Sub 21. Il fabbricato è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la VARIAZIONE del 01/12/1987 in atti dal 17/05/1993 NUOVA COSTRUZIONE (n. 7139.2/1987).

Si accede allo stesso, direttamente da Via Cesare Battisti 57 piano S1-T-1, con l'entrata posta al piano terra sul lato ovest, Il piano terra, è diviso nel seguente modo: ingresso, il piano sottostrada: ballatoio, vano scala, balcone; primo piano: soggiorno/pranzo, un bagno, disimpegno, due camere da letto.

L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro urbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi, le scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di SONNINO (LT), Località Centro Storico in Via Cesare Battisti 57 con affaccio anche su Via Roma (est), tutto esteso per un totale di 145 mq. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA CESARE BATTISTI 57

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

La documentazione ipocatastale in atti risulta completa e regolare in quanto è presente la Relazione Notarile del 24/06/2022, a firma del Notaio in Pavia (PV) Dottor **** Omissis **** riportante la Certificazione Ventennale relativa ai beni oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è accatastato al Foglio 23 e distinto con la Particella 213 Sub 21 confinante a nord con Via Cesare Battisti, a sud con Via Roma, ad est ed ovest con altre proprietà. Si allega l'Estratto di Mappa, l'Elaborato Planimetrico e la Planimetria catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,55 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,96 m	PRIMO
Balcone scoperto	2,40 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq	0,00 m	1/S
BALLATOIO	3,70 mq	5,20 mq	1,00	5,20 mq	3,00 m	1/S
INGRESSO	13,40 mq	18,90 mq	1,00	18,90 mq	3,19 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 213, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 0,49 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 213, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 108,46 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 213, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 108,46 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 213, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 108,46 Piano 1
Dal 12/04/2023 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 213, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 145 mq Rendita € 130,15 Piano S/1-T-1P

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 01/12/1987 al 01/01/1992 - VARIAZIONE del 01/12/1987 in atti dal 17/05/1993 NUOVA COSTRUZIONE (n. 7139.2/1987);

Dal 01/01/1992 al 13/08/2002 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Dal 13/08/2020 al 09/11/2015 - VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Dal 09/11/2015 al 02/12/2020 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	213	21		A3	1	6	145 mq	130,15 €	S/1-T-1P	

Corrispondenza catastale

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

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Sonnino, tra Via Roma e Via Cesare Battisti. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Via Cesare Battisti 57, composta di 5 vani e di superficie di circa 109,00 mq. Abitazione composta da: PT (piano terra): ingresso, vano scala; S/1 (piano sottostrada): ballatoio, scala e balcone; 1P (primo piano): soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno. L'edificio oggetto di stima al primo piano, come da visura attuale per immobile e planimetria catastale allegata, ha una superficie totale di 109 mq e quindi il piano terra ed il piano sottostrada non risultano censiti catastalmente, oltre ad un balcone al piano sottostrada. In sintesi, la consistenza totale della superficie convenzionale complessiva dei tre piani (PT/S/1/1P) sommata alla superficie non residenziale (SNR) rappresentata dal balcone sarà sicuramente superiore a quella attuale quantificata in 109 mq. In data 08/07/2023 il sottoscritto CTU è stato autorizzato dal G.E. ad effettuare la variazione catastale che ha sviluppato una nuova superficie catastale dell'immobile in 145,00 mq totali.

La pratica di variazione catastale riporta il numero protocollo LT0070740 del 31/10/2023 (in allegato).

PRECISAZIONI

Impianto elettrico ed impianto gas metano non sono adeguati alle vigenti normative di sicurezza.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato all'esterno si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. All'interno il locale si conferma in discreto stato di manutenzione e conservazione, tinteggiato in tutte le parti.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata non si evince alcun Regolamento di Condominio. L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile realizzato negli anni '50 presenta una struttura in muratura portante in pietra locale con ingresso esclusivo da Via Cesare Battisti, copertura del fabbricato a falde con manto di copertura in tegole.

Esternamente si presenta in buono stato, con infissi su Via Cesare Battisti in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc avvolgibile e cassonetto, mentre su Via Roma sono in alluminio bianco con vetro camera e chiusura a persiana in alluminio. La porta d'ingresso al piano terra è blindata, mentre quella di caposcala al piano primo è in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno a doppia anta ad eccezione di quella del bagno con telaio in legno e vetro ad anta singola. La pavimentazione in cucina e in una delle camere da letto con rivestimento in piastrelle tipo ceramica di colore chiaro, mentre in altri ambienti di tipo ceramica di colore scuro. L'immobile è dotato di servizi di acqua, luce e gas. L'impianto elettrico risale agli anni '80 non in perfette condizioni di manutenzione, ed è assente il salvavita sul centralino generale. Caldaia interna, posizionata in cucina, a camera a stagna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare costituito dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I dati dei singoli occupanti dell'immobile sono riportati nel certificato cumulativo del 31/03/2023 in allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1979 al 01/12/1987	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##RAFFAELLO FARANO##	07/07/1979	18420	2543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		LATINA	19/07/1979	10233	8468
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	26/07/1979		5992
Dal 07/07/1979 al 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GIUSEPPE COPPOLA##	17/07/2003	29671	10993
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/07/2003	22290	14179
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003 al 07/04/2004	**** Omissis ****	ATTO DI RETTIFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GIUSEPPE COPPOLA##	07/04/2004	32740	12620
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	29/04/2004	11453	7428
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Elenco sintetico Comune di SONNINO (foglio 23 - mappale 213 sub 21)

- 18.12.1978 TRASCRIZIONE A FAVORE (R.P. 13872 ; R.G. 16226) ATTO PER CASO DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- 02.07.1979 TRASCRIZIONE A FAVORE (R.P. 7639 ; R.G. 9521) ATTO PER CASO DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- 01.04.1980 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 4002; R.G. 4693) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 31.05.1980 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 6500; R.G. 7621) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 02.02.1981 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 1572; R.G. 1851) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 18.03.1982 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P.3375 ; R.G. 4273) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 25.05.1983 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 6722 ; R.G. 8071) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 20.10.1986 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 11199 ; R.G. 14877) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 27.04.1988 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 5046 ; R.G. 7834) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 13.09.1988 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 11255 ; R.G. 16541) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 03.01.1989 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 90 ; R.G. 136) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
- 29.04.2004 RETTIFICA A TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO (R.P. 7428 ; R.G. 11453) ATTO TRA VIVI – INDIVIDUAZIONE CATASTALE, NOTAIO **** Omissis **** REP. 32740 DEL 07/04/2004, FORMALITA' DI RIFERIMENTO: TRASCRIZIONE N.14179 DEL 2003
- 29.04.2004 ISCRIZIONE CONTRO (R.P. 2137 ; R.G. 11454) ATTO TRA VIVI – IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, NOTAIO **** Omissis **** REP. 32740 DEL 07/04/2004, FORMALITA' DI RIFERIMENTO: TRASCRIZIONE N.4629 DEL 2003
- 31.10.2006 ISCRIZIONE CONTRO (R.P. 8453 ; R.G. 35578) ATTO TRA VIVI – IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, NOTAIO **** Omissis **** REP. 44866/19792 DEL 30/10/2006, SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
- 01.02.2011 ISCRIZIONE CONTRO (R.P. 1698 ; R.G. 2405) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, NOTAIO **** Omissis **** REP. 68649/23677 DEL 19/01/2011, SOGGETTO VENDITORE
- 14.03.2019 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 4318 ; R.G. 6068) ATTO TRA VIVI – UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE REP.692 DEL 19/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 14.01.2020 TRASCRIZIONE A FAVORE (R.P. 540 ; R.G. 681) ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', NOTAIO **** Omissis **** REP. 32740 DEL 07/04/2004
- 20.06.2022 TRASCRIZIONE CONTRO (R.P. 12578 ; R.G. 17019) TRIBUNALE DI LATINA REP.2124 DEL 12/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a LATINA il 29/04/2004
 Reg. gen. 11454 - Reg. part. 2137
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: ##COPPOLA Giuseppe##

Data: 07/04/2004

N° repertorio: 32740

Note: • IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a Latina il 29/04/2004 Reg. gen. 11454 - Reg. part. 2137 Importo: € 50.000,00 A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio **** Omissis **** Data: 07/04/2004 N° repertorio: 32740

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

Iscritto a LATINA il 30/10/2006

Reg. gen. 35578 - Reg. part. 8453

Importo: € 64.121,25

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: ##COPPOLA Giuseppe##

Data: 30/10/2006

N° repertorio: 44866

N° raccolta: 19792

Note: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Latina il 30/10/2006 Reg. gen. 35578 - Reg. part. 8453 Importo: € 64.121,25 A favore di BANCA IFIS S.P.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio **** Omissis **** Data: 30/10/2006 N° repertorio: 44866 N° raccolta: 19792

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/03/2019

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 4318

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: • ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a Latina il 14/03/2019 Reg. gen. 6068 - Reg. part. 4318 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 20/06/2022

Reg. gen. 17019 - Reg. part. 12578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a Latina il 20/06/2022 Reg. gen. 17019 - Reg. part. 12578 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.33 del 09/04/2002, il fabbricato identificato al foglio 23, particella 213 ricade nell'ambito della "ZONA RESIDENZIALE B/1 DI COMPLETAMENTO".

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.

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 avere l'agibilità.

Non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi è stato ripristinato con la variazione catastale del 31/10/2023 autorizzata in data 08/07/2023 dal G.E..

Pratica numero: LT0070740 del 31/10/2023

Il locale in esame distinto al foglio 23 particella 213 sub. 21, deriva da stralcio planimetrico del 18/12/1990 prot.4443/90 di n. 5 sub denominati in precedenza subalterni 5, 6, 7, 15 e 18 (quest'ultimo sub già censito al N.C.E.U. come sub 5, per cambiamento di destinazione d'uso, viene variato come bene comune non censibile ai sub 6 e 15 -scale-), manca la variazione catastale DOCFA per cambio di destinazione d'uso. Si allega lo stralcio planimetrico. Il sub 21 è composto da: ingresso, vano scala al piano terra (piano secondo di Via Roma); soggiorno-pranzo, due camere, cucina e bagno al primo piano (piano terzo di Via Roma) e S/1 (piano sottostrada): ballatoio, scala e balcone (piano primo di Via Roma), confinante con Via Cesare Battisti, Via Roma, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri. Verificata la maggiore consistenza catastale dell'immobile rispetto a quella descritta nella planimetria catastale presentata il 01/12/1987 prot. 7139/87, il sottoscritto CTU provvedeva dietro autorizzazione del G.E. del 08/07/2023, ad effettuare la variazione catastale (DOCFA).

Risultano al Catasto di Latina due elaborati planimetrici, il primo del 18/12/1990 prot. 4443/90 da cui si evince l'esistenza di un piano terra, primo e secondo ed il secondo del 10/03/2009 prot. LT0077277 da cui si evince l'esistenza di un piano terra e primo, che risulta però errato perché si riferisce al sub 19 e non al sub 16. L'unico accatastamento esistente è quello del 01/12/1987 prot.7139/87.

L'esperto estimatore in data 27/03/2023 ha presentato istanza di richiesta di copia dei titoli edilizi, relativamente all'immobile pignorato, con ricevuta n. Prot. 3251 del 28-03-2023 all'ufficio urbanistico del Comune di Sonnino. In data 12/04/2023, veniva ricevuto dal dirigente del settore urbanistico per la visione di tutti i registri. Dalle ricerche effettuate è confermato che l'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1967 e all'epoca della costruzione ricadeva fuori dal centro abitato. Dal controllo effettuato nei registri dell'archivio dell'edilizia privata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino non risultano titoli edilizi successivi al 1967.

L'attestato di prestazione energetica Regione Lazio dell'immobile è stato redatto dal Geom. ##Gianluca Verrengia## in data 25/10/2023. Si avvisa che l'installazione del generatore o di un nuovo impianto, richiede la rielaborazione dell'attestato di prestazione energetica.

E' stato previsto un deprezzamento per gli oneri per la messa in sicurezza a norma dell'impianto elettrico di 3500,00 €.

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.

In data 08/07/2023 il sottoscritto CTU è stato autorizzato dal G.E. ad effettuare la variazione catastale che ha sviluppato una nuova superficie catastale dell'immobile in 145,00 mq totali, Pratica numero: LT0070740 del 31/10/2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non risultano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA CESARE BATTISTI 57
LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di SONNINO (LT), Località Centro Storico in Via Cesare Battisti 57 ("ZONA RESIDENZIALE E COMPLETAMENTO B SOTTOZONA B/1" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 23 e distinto con la Particella 213 Sub 21. Il fabbricato è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la VARIAZIONE del 01/12/1987 in atti dal 17/05/1993 NUOVA COSTRUZIONE (n. 7139.2/1987). Si accede allo stesso, direttamente da Via Cesare Battisti 57 piano S1-T-1, con l'entrata posta al piano terra sul lato ovest, Il piano terra, è diviso nel seguente modo: ingresso, il piano sottostrada: ballatoio, vano scala, balcone; primo piano: soggiorno/pranzo, un bagno, disimpegno, due camere da letto. L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro urbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi, le scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 213, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.158,68
Metodo di stima
Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante

stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di appartamenti simili e il valore incognito dell'appartamento in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

Il procedimento di stima completo in ogni suo passaggio è riportato nell'allegato 1 DESCRIZIONE E STIMA ABITAZIONE.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: estimo immobiliare.it

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà valutato tenendo conto della decurtazione degli Oneri per la messa in sicurezza a norma dell'impianto elettrico calcolati nella sezione Deprezamenti per un valore stimato di circa 3.500,00 euro.

TOTALE ABITAZIONE = Euro 80.158,68

DECURTAZIONE ONERI SICUREZZA IMPIANTO ELETTRICO = Euro 3.500,00

VALORE DI MERCATO FINALE: 80.158,68 - 3.500,00 = Euro 76.660,00 (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - VIA CESARE BATTISTI 57	145,00 mq	553,20 €/mq	€ 80.158,68	100,00%	€ 80.158,68
				Valore di stima:	€ 80.158,68

Valore di stima: € 80.158,68

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la messa in sicurezza a norma dell'impianto elettrico	3500,00	€

Valore finale di stima: € 76.658,68

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento è stato valutato tenendo conto della decurtazione degli Oneri per la messa in sicurezza a norma dell'impianto elettrico calcolati nella sezione Deprezamenti per un valore stimato di circa 3.500,00 euro.

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 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanfelici Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA CESARE BATTISTI 57

LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di SONNINO (LT), Località Centro Storico in Via Cesare Battisti 57 ("ZONA RESIDENZIALE E COMPLETAMENTO B SOTTOZONA B/1" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 23 e distinto con la Particella 213 Sub 21. Il fabbricato è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la VARIAZIONE del 01/12/1987 in atti dal 17/05/1993 NUOVA COSTRUZIONE (n. 7139.2/1987). Si accede allo stesso, direttamente da Via Cesare Battisti 57 piano S1-T-1, con l'entrata posta al piano terra sul lato ovest, Il piano terra, è diviso nel seguente modo: ingresso, il piano sottostrada: ballatoio, vano scala, balcone; primo piano: soggiorno/pranzo, un bagno, disimpegno, due camere da letto. L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro urbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi, le scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 213, Sub. 21, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.33 del 09/04/2002, il fabbricato identificato al foglio 23, particella 213 ricade nell'ambito della "ZONA RESIDENZIALE B/1 DI COMPLETAMENTO".

Prezzo base d'asta: € 76.658,68

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.658,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - VIA CESARE BATTISTI 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 213, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato all'esterno si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. All'interno il locale si conferma in discreto stato di manutenzione e conservazione, tinteggiato in tutte le parti.		
Descrizione:	LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di SONNINO (LT), Località Centro Storico in Via Cesare Battisti 57 ("ZONA RESIDENZIALE E COMPLETAMENTO B SOTTOZONA B/1" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 23 e distinto con la Particella 213 Sub 21. Il fabbricato è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la VARIAZIONE del 01/12/1987 in atti dal 17/05/1993 NUOVA COSTRUZIONE (n. 7139.2/1987). Si accede allo stesso, direttamente da Via Cesare Battisti 57 piano S1-T-1, con l'entrata posta al piano terra sul lato ovest, Il piano terra, è diviso nel seguente modo: ingresso, il piano sottostrada: ballatoio, vano scala, balcone; primo piano: soggiorno/pranzo, un bagno, disimpegno, due camere da letto. L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro urbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi, le scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare costituito dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis ****. I dati dei singoli occupanti dell'immobile sono riportati nel certificato cumulativo del 31/03/2023 in allegato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 29/04/2004
Reg. gen. 11454 - Reg. part. 2137
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: ##COPPOLA Giuseppe##
Data: 07/04/2004
N° repertorio: 32740
Note: • IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a Latina il 29/04/2004 Reg. gen. 11454 - Reg. part. 2137 Importo: € 50.000,00 A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio **** Omissis **** Data: 07/04/2004 N° repertorio: 32740
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 30/10/2006
Reg. gen. 35578 - Reg. part. 8453
Importo: € 64.121,25
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: ##COPPOLA Giuseppe##
Data: 30/10/2006
N° repertorio: 44866
N° raccolta: 19792
Note: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Latina il 30/10/2006 Reg. gen. 35578 - Reg. part. 8453 Importo: € 64.121,25 A favore di BANCA IFIS S.P.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio **** Omissis **** Data: 30/10/2006 N° repertorio: 44866 N° raccolta: 19792

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/03/2019
Reg. gen. 6068 - Reg. part. 4318
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: • ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a Latina il 14/03/2019 Reg. gen. 6068 - Reg. part. 4318 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 20/06/2022
Reg. gen. 17019 - Reg. part. 12578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a Latina il

20/06/2022 Reg. gen. 17019 - Reg. part. 12578 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro ****

Omissis **** Formalità a carico della procedura