

**DATA INCARICO: 02.03.2023**

**CTU: Arch. Andrea Sanfelici, N°391 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Latina**

**DATI ESECUZIONE: iscritta al R.G.E. n. 119/2022**

**GIUDICE DESIGNATO: Ill.ma Dott.ssa ALESSANDRA LULLI**

**DATA DEL SOPRALLUOGO: 14.04.2023 e 25/09/2023**

**INCARICO DEL GIUDICE: dopo aver prestato giuramento di rito, VISTO L'ART.173 BIS DISP. ATT. C.P.C, riceveva il seguente incarico:**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**Udienza del 13/12/2023**

## **INCARICO**

All'udienza del 18/10/2023, 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 02/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### **TITOLARITA' (aggiornamento custode giudiziario PEC del 24/11/2023)**

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* VIA Cesare Battisti 57 04010 - Sonnino (LT) Nato a Sonnino il 28/01/1940.

**Regime patrimoniale in comunione legale dei beni.**

#### **Corrispondenza catastale (PRECISAZIONI)**

**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 6 vani. 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 del 23/03/2023 T265321/2023 dell'immobile e la relativa planimetria catastale del 01/12/1987 prot. 7139/87, aveva una superficie totale di 109 mq **e quindi il piano terra ed il piano seminterrato non risultavano censiti catastalmente, oltre ad un balcone al piano seminterrato.** 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 è sicuramente superiore a quella identificata con la visura suddetta. 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.**

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (aggiornamento custode giudiziario PEC del 24/11/2023)**

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 pvc e vetro con tapparelle in pvc avvolgibile e cassonetto. 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 (precisazione)**

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* \*\*\*\*.

Da dichiarazione della Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, il figlio \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in realtà non convive con l'esecutato.

## **REGOLARITA' EDILIZIA (precisazioni e refusi)**

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 risulta agibile. L'esecutato su richiesta del CTU non ha fornito il certificato di 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..

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 6 vani. 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 del 23/03/2023 T265321/2023 dell'immobile e la relativa planimetria catastale del 01/12/1987 prot. 7139/87, aveva una superficie totale di 109 mq *e quindi il piano terra ed il piano seminterrato non risultavano censiti catastalmente, oltre ad un balcone al piano seminterrato*. 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 è sicuramente superiore a quella identificata con la visura suddetta. 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.