

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasso Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 223.002,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2022, il sottoscritto Ing. Nasso Luca, con studio in Via del Lido, C.C. Morbella Scala A - 04100 - Latina (LT), email luca.nasso@gmail.com, PEC luca.nasso@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) - Via Valle Rotta 15

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un villino indipendente situato nel Comune di Sonnino, a breve distanza dalla NSA 255 Terracina-Prossedi e a circa 13 km dal centro del comune, costituito da abitazione al piano terra della superficie utile residenziale pari a circa 115 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq), superficie non residenziale pari a 15,50 mq (portico al piano terra), e locale tecnico in corso di costruzione al piano primo (sottotetto) della superficie utile di circa 119 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq) con terrazzo di circa 32 mq.

L'immobile al piano terra risulta così composto: cucina, soggiorno, 2 bagni, 2 camere da letto e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato sopralluogo in sito, unitamente al Custode Giudiziario, in data 13/12/2022 ore 12:00 (Allegato 1) in presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene si presentava abitato, ed in buone condizioni di conservazione, ad eccezione del sottotetto in corso di costruzione. Si procedeva ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando misurazioni metriche e documentazione fotografica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) - Via Valle Rotta 15

## 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 prodotta dalla parte procedente, composta da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 26.01.2022 del Notaio dott. Giulia Messina

Vitrano, risulta completa.

## 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)

## CONFINI

---

I confini del bene sono i seguenti:

Nord-Ovest: Particelle 418-346;

Nord-Est: Particelle 303-304;

Sud-Est: Particelle 358 -789;

Sud: Via Valle Rotta.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,47 mq	137,38 mq	1,00	137,38 mq	2,94 m	T
Sottotetto (autonomo)	118,79 mq	137,38 mq	0,33	45,34 mq	2,60 m	1
Portico	14,50 mq	14,50 mq	0,30	4,35 mq	2,94 m	T
Terrazza	32,35 mq	32,35 mq	0,30	9,71 mq	0,00 m	1
Cortile	1664,00 mq	1664,00 mq	0,18	299,52 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>496,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>496,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1998 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 804 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 188,51
Dal 13/08/2002 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 804 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 108,46
Dal 02/07/2009 al 19/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 804, Sub. 1-2-3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 340,86
Dal 19/06/2010 al 28/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 804, Sub. 1-2-3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 449,32 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	804	2		A7	1	6	143 mq	449,32 €	T	
	33	804	3		F3						
	33	804	1		E						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa posizione della finestra del WC 2 con conseguente modifica del prospetto (allegato 15).

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite le visure storiche catastali aggiornate dei beni (Allegato 7), le planimetrie catastali (Allegato 8) e l'estratto di mappa (Allegato 9).

## PRECISAZIONI

---

Oltre al sopralluogo in sito del 13/12/2022, stati effettuati accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Sonnino in data 28/02/23, presso l'Agenzia delle Entrate di Latina e presso l'archivio notarile di Latina.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene al momento del sopralluogo si presentava abitato ed in buono stato di conservazione ad eccezione del sottotetto in corso di costruzione.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un villino residenziale costituito da piano terra residenziale e piano primo sottotetto in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Sonnino, in Via Valle Rotta a breve distanza dalla NSA 255 Terracina-Prossedi a circa 13 km dal centro del comune.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Muratura portante in blocchi tipo poroton;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce o platea;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a tetto.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile (piano terra e piano primo):

- accesso: si accede all'interno del bene mediante un porticato che affaccia sul cortile interno di pertinenza dell'abitazione (sub 1).

- suddivisione: al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno; disimpegno, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio

mentre al piano primo: locale sottotetto in corso di costruzione accessibile mediante scala esterna in c.a.

La consistenza e le caratteristiche dei locali residenziali al piano terra sono le seguenti:

- superficie lorda residenziale pari a 137 mq circa e superficie netta residenziale pari a 115 mq circa, la superficie non residenziale è pari 14,50 mq circa (portico).
- altezza utile interna: 2,94 m circa;
- esposizione: su quattro lati;
- finiture: le finiture interne sono di buona qualità, in particolare relativamente alle tinteggiature interne della zona giorno.

- pavimentazione interna: cotto e gres porcellanato.
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte: in legno tamburato;
- bagni: pavimento e rivestimento per un'altezza pari a 2,00 m circa con gres porcellanato e apparecchiature igienico sanitarie in porcellana.
- tramezzature: in blocchi forati di laterizio.
- infissi: in alluminio a doppio vetro con persiane in alluminio e zanzariere.
- impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario multistrato, impianto termico con caldaia esterna e radiatori.
- la zona giorno è dotata di camino in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi genitori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1994 al 29/07/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mazzarella Giuseppe	28/07/1994	83470	13100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	01/08/1994	14009	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/07/2009 al 11/06/2012	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enzo Becchetti	29/07/2009	151481	6745
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	24/08/2009	14647	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>11/06/2012</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Becchetti Enzo	11/06/2012	20524	10686
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	04/07/2012	10553	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 31/12/2003  
Reg. gen. 36022 - Reg. part. 7394  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 3,45 %  
Rogante: Bartolomucci Franco  
Data: 19/12/2003  
N° repertorio: 310818
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a LATINA il 09/05/2006  
Reg. gen. 16122 - Reg. part. 4085  
Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Becchetti Enzo  
Data: 05/05/2006  
N° repertorio: 8132

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a LATINA il 24/08/2009  
Reg. gen. 23315 - Reg. part. 14647  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a LATINA il 23/09/2011  
Reg. gen. 22782 - Reg. part. 15468  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a LATINA il 04/07/2012  
Reg. gen. 15177 - Reg. part. 10553  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a LATINA il 21/05/2013  
Reg. gen. 10936 - Reg. part. 7304  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a LATINA il 02/10/2013  
Reg. gen. 23321 - Reg. part. 15592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a LATINA il 07/03/2014  
Reg. gen. 5942 - Reg. part. 4612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a LATINA il 07/03/2014  
Reg. gen. 5941 - Reg. part. 4611  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a LATINA il 25/09/2014  
Reg. gen. 20980 - Reg. part. 16361  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 19/01/2022

Reg. gen. 1185 - Reg. part. 916  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**  
Trascritto a LATINA il 03/06/2019  
Reg. gen. 12544 - Reg. part. 1550  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In merito al P.R.G. il bene ricade in Zona Capocroce, precisamente località "I Colli".

La Zona territoriale omogenea di P.R.G. prevista in tale area è: E2 - Area Agricola con valore paesistico.

Le norme tecniche di attuazione NTA all'art.22 prevedono per tale sottozona E2: aree suggerite a vincolo dalle previsioni di P.T.P. sub-ambito 10. In tale sottozona sono ammesse le costruzioni di cui alle lettere a) e b) (ovvero abitazioni mediante la realizzazione di nuove costruzioni o il recupero dell'edilizia esistente anche attraverso la demolizione e ricostruzione, e Annessi agricoli strettamente necessari alla conduzione del fondo) con i seguenti indici:

- Lotto minimo = 15.000 mq
- Indice di fabbricabilità If (complessivo) = 0,04 mc/mq
- Altezza massima H = 4,50 mt.
- Cubatura massima = 900 mc

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade:

Tav. A: Paesaggio naturale di continuità.

Tav. C: Sistema agrario a carattere permanente.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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 risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Sonnino in data 28/02/2023 risulta che il bene è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito di concessione edilizia n.2208 del 05/08/2003 (allegato 11). Successivamente lo stesso edificio è stato oggetto di Permesso di Costruire in Variante n. 204 del 01/02/2006 (allegato 12) finalizzato alla "demolizione e ricostruzione di fabbricato per abitazione e dotazione di volumi tecnici (sottotetto)".

Si sono inoltre rinvenuti i seguenti documenti:

- Comunicazione di Inizio lavori Prot. n. 1584 del 25/02/2004 (Allegato 13);
- Certificazione di fine lavori del 01/02/2006 (Allegato 14).

Risulta sostanziale conformità tra lo stato autorizzativo edilizio, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi del piano terra, ad eccezione della diversa distribuzione interna delle tramezzature della zona notte e parte della zona giorno. Inoltre è presente una modifica prospettica consistente nello spostamento della

finestra del WC 2 dal lato nord-ovest al lato nord-est. Infine è presente un camino in muratura nella zona giorno, non rappresentato nella concessione edilizia e neanche nella planimetria catastale.

Per la regolarizzazione di dette opere è possibile presentare una SCIA in sanatoria (o altrimenti ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla concessione edilizia) e conseguente richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria relativamente alla modifica dell'apertura, trattandosi di muratura portante, il cui costo complessivo sarà detratto dal valore di stima finale.

Si precisa che il locale tecnico (sottotetto), posto al piano primo, risulta allo stato attuale in corso di costruzione. Lo stesso risulta indipendente dall'abitazione sottostante essendo dotato di scala esterna in c.a.

Di quanto sopra esposto, rappresentato graficamente in apposito allegato (allegato 15), si è tenuto conto per la stima finale del valore del bene.

### ***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.

Pertanto il sottoscritto CTU ha predisposto l'attestato di prestazione energetica APE redatto secondo la normativa vigente al momento della elaborazione, regolarmente depositato all'Ufficio di competenza della Regione Lazio in data 30/03/2023 e allegato alla presente relazione (Allegato 16).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In particolare la quotazione è stata effettuata in base ai dati forniti dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) che prevedono una quotazione per la zona Suburbana/Capocroce, Madonnella per abitazioni civili in normale stato di conservazione un prezzo al mq compreso tra € 540,00 e € 800,00. Considerando l'ubicazione dell'immobile, l'anno di realizzazione, lo stato di conservazione ed i reali prezzi di mercato della zona, ci si attesta sul limite inferiore della valutazione, ovvero €540,00 al mq.

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

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sonnino (LT) - Via Valle Rotta 15**  
 Trattasi di un villino indipendente situato nel Comune di Sonnino, a breve distanza dalla NSA 255 Terracina-Prossedi e a circa 13 km dal centro del comune, costituito da abitazione al piano terra della superficie utile residenziale pari a circa 115 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq), superficie non residenziale pari a 15,50 mq (portico al piano terra), e locale tecnico in corso di costruzione al piano primo (sottotetto) della superficie utile di circa 119 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq) con terrazzo di circa 32 mq. L'immobile al piano terra risulta così composto: cucina, soggiorno, 2 bagni, 2 camere da letto e ripostiglio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 804, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 804, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 33, Part. 804, Sub. 1, Categoria E  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 268.002,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sonnino (LT) - Via Valle Rotta 15	496,30 mq	540,00 €/mq	€ 268.002,00	100,00%	€ 268.002,00
				Valore di stima:	€ 268.002,00

Valore di stima: € 268.002,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Completamento opere riguardanti il sottotetto, il corpo scala e la terrazza esterna (attualmente allo stato grezzo)	35000,00	€

**Valore finale di stima: € 223.002,00**

Successivamente alla quotazione di € 540,00 al mq ricavato dalla banca dati OMI, è stato applicato un deprezzamento di € 10.000,00 dovuto alle spese necessarie alla presentazione della S.C.I.A. in sanatoria per le opere in difformità rilevate e la presentazione al genio civile di richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria, il tutto meglio specificato nella sezione "Regolarità edilizia".

Inoltre, è stato applicato un deprezzamento pari a € 35.000,00 dovuto al costo necessario al completamento delle opere riguardanti il sottotetto (attualmente allo stato grezzo) dovendo prevedere un minimo di lavorazioni consistenti in: fornitura e posa in opera infissi, realizzazione di intonaco civile, realizzazione di massetti, fornitura e posa in opera di pavimenti e tinteggiatura di pareti e soffitti.

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 31/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nasso Luca

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso del 13/12/2022
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 11/06/2012
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 29/07/2009
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 28/07/1994
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di stato libero
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 2208 del 05/08/2003
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Variante n. 204 del 01/02/2006
- ✓ N° 13 Altri allegati - Inizio lavori del 25/02/2014
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificazione fine lavori

- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricevute raccomandate e pec perizia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) - Via Valle Rotta 15

Trattasi di un villino indipendente situato nel Comune di Sonnino, a breve distanza dalla NSA 255 Terracina-Prossedi e a circa 13 km dal centro del comune, costituito da abitazione al piano terra della superficie utile residenziale pari a circa 115 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq), superficie non residenziale pari a 15,50 mq (portico al piano terra), e locale tecnico in corso di costruzione al piano primo (sottotetto) della superficie utile di circa 119 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq) con terrazzo di circa 32 mq. L'immobile al piano terra risulta così composto: cucina, soggiorno, 2 bagni, 2 camere da letto e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 804, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 804, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 33, Part. 804, Sub. 1, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In merito al P.R.G. il bene ricade in Zona Capocroce, precisamente località "I Colli". La Zona territoriale omogenea di P.R.G. prevista in tale area è: E2 - Area Agricola con valore paesistico. Le norme tecniche di attuazione NTA all'art.22 prevedono per tale sottozona E2: aree suggerite a vincolo dalle previsioni di P.T.P. sub-ambito 10. In tale sottozona sono ammesse le costruzioni di cui alle lettere a) e b) (ovvero abitazioni mediante la realizzazione di nuove costruzioni o il recupero dell'edilizia esistente anche attraverso la demolizione e ricostruzione, e Annessi agricoli strettamente necessari alla conduzione del fondo) con i seguenti indici: - Lotto minimo = 15.000 mq - Indice di fabbricabilità If (complessivo) = 0,04 mc/mq - Altezza massima H = 4,50 mt. - Cubatura massima = 900 mc In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade: Tav. A: Paesaggio naturale di continuità. Tav. C: Sistema agrario a carattere permanente.

**Prezzo base d'asta: € 223.002,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.002,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - Via Valle Rotta 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 804, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 804, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 33, Part. 804, Sub. 1, Categoria E	<b>Superficie</b>	496,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene al momento del sopralluogo si presentava abitato ed in buono stato di conservazione ad eccezione del sottotetto in corso di costruzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino indipendente situato nel Comune di Sonnino, a breve distanza dalla NSA 255 Terracina-Prossedi e a circa 13 km dal centro del comune, costituito da abitazione al piano terra della superficie utile residenziale pari a circa 115 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq), superficie non residenziale pari a 15,50 mq (portico al piano terra), e locale tecnico in corso di costruzione al piano primo (sottotetto) della superficie utile di circa 119 mq (superficie lorda pari a circa 137 mq) con terrazzo di circa 32 mq. L'immobile al piano terra risulta così composto: cucina, soggiorno, 2 bagni, 2 camere da letto e ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai suoi genitori.		