
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonietti Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2018 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.859,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26



INCARICO

In data 29/10/2019, il sottoscritto Arch. Antonietti Alessio, con studio in Piazzale Natale Prampolini, 1 - 04100 - Latina (LT), email alessioantonietti@gmail.com, PEC alessio.antonietti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sonnino (LT) - via Capocroce snc, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine : 41.394565, Longitudine:13.196285)

DESCRIZIONE

Il locale commerciale è collocato all'interno del centro commerciale denominato "Antares" posto lungo la via Capocroce in località Capocroce nel Comune di Sonnino (LT).

L'ingresso, come da progetto, avviene per mezzo di una vetrina non ancora realizzata, dal percorso della galleria commerciale.

Il locale si compone del vano di spazio di vendita ampio e ben illuminato, il disimpegno ed il WC. La superficie utile netta totale è pari a circa 71 mq.

Sul lato galleria sono previste n.2 vetrine di esposizione mentre n.1 vetrina affaccia sulla corte retrostante dell'edificio con esposizione OVEST.

Allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo l'immobile risulta essere in corso di costruzione, allo stesso modo degli spazi comuni e di alcuni altri locali del centro commerciale. In particolare si evidenzia che: non è stato montato l'infixo della vetrina di ingresso pertanto il locale è aperto sul lato galleria; non sono stati realizzati gli impianti termico, di climatizzazione ed elettrico; non è stata realizzata la controsoffittatura; risultano da completare le rifiniture di tinteggiatura e montaggio del battiscopa.

Dalla documentazione di progetto si rileva che il locale risponde ai requisiti della normativa contro le barriere architettoniche ed alla normativa antincendio.

L'area antistante il centro commerciale è provvista di un'ampio parcheggio.

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 335 del 04.05.2007 e del Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008 a cui ha fatto seguito la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197.

Dall'esame della documentazione risulta che non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori.

Sono state riscontrate delle modeste difformità edilizie per quanto riguarda le partizioni delle vetrine e pareti sul lato galleria e quelle del disimpegno e WC rispetto all'elaborato di progetto. La superficie utile netta risulta essere conforme con la superficie di progetto.

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino(LT)risulta che l'ultima autorizzazione al completamento dei lavori del centro commerciale ovvero la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197 è scaduta e pertanto per completare i lavori occorre presentare ulteriore S.C.I.A. e corrispondere gli oneri del costo di costruzione delle opere di completamento.

Il contesto urbanistico di Capocroce è di tipo rurale-urbano con una bassa urbanizzazione e priva di una sua polarità attrattiva. Sono presenti in zona attività di ristorazione e bar-tabacchi, una scuola materna ed elementare.

Altri servizi sono reperibili presso il centro urbano di Sonnino Scalo, distante circa 4,5 km. che propone: ufficio postale, farmacia, supermarket, ecc...

I collegamenti ai più importanti centri urbani sono garantiti dalla stazione ferroviaria di Priverno-



Fossanova con la direttrice Roma - Napoli, che è distante circa 3,5 km, mentre la viabilità stradale locale collega Sonnino scalo con la via Appia SS7 e di raggiungere agevolmente la nuova strada ANAS 255 Prossedi-Terracina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sonnino (LT) - via Capocroce snc, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex art.567 c.p.c., agli atti della procedura prodotta dal Dott. Leonardo De Luca notaio di Torino in data 07/09/2018, esaminata dal sottoscritto risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 20.07.2020 per mezzo PEC inviata all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caivano, è stato richiesto l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati coniugi Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, che è stato acquisito in data 22.07.2020 riportando la dicitura "Nessuna annotazione" risultando quindi che i coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni.

I certificati di residenza, stato civile e di stato libero degli esecutati sono stati richiesti dal sottoscritto per mezzo PEC in data 21.05.2020 e, non avendo ricevuto risposta, richiesti successivamente per



mezzo del portale "Servizi digitali" del Comune di Perugia ed acquisiti in data 15.07.2020.
Riguardo all'esecutato Sig.**** Omissis **** essendo deceduto in data 14.04.2019 è stato acquisito il certificato di morte.
Copia della documentazione viene allegata alla presente CTU.

CONFINI

Il locale commerciale contraddistinto catastalmente al NCEU al Foglio 32 part.4037 sub 6 dalle risultanze catastali risulta essere confinante sul lato NORD con il sub 33 vano scale ed ascensore, ed il sub 2 galleria commerciale comune, sul lato EST con il sub 2, lato SUD con il sub 5 locale commerciale, lato OVEST con la corte comune identificata con il sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	71,00 mq	77,62 mq	1,00	77,62 mq	3,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede di sopralluogo effettuato in data 10.07.2020 e successivamente in data 15.07.2020 è stato identificato l'immobile in base alle risultanze catastali del NCEU del Comune di Sonnino(LT) Foglio 32 part. 4037 sub 6 ed in particolare: estratto di mappa ed elaborato planimetrico (piano terra).

Considerando che la planimetria catastale dell'immobile non è stata ancora depositata in quanto l'immobile risulta "in corso di costruzione", come riscontrato dal sottoscritto ed evidenziato dal rilievo fotografico allegato alla CTU, per la determinazione della consistenza si è dovuto procedere al rilievo dello stato attuale.

La partizione sul lato EST confinante con il percorso-galleria del centro commerciale che allo stato attuale non è realizzata e risulta aperta, come previsto dal progetto relativo al Permesso di Costruire in variante n.457 rilasciato dal Comune di Sonnino (LT) in data 28/07/2008 corrisponde alla vetrina di ingresso. Pertanto per la definizione della consistenza si è considerata la partizione come prevista da progetto.

Il calcolo della consistenza viene effettuata in considerazione delle definizioni previste dal DPCM 20.10.2016 sul Regolamento Edilizio Tipo Allegato A -"Quadro delle definizioni uniformi", pertanto :

- la Superficie Netta ovvero la Superficie Utile S.U. definita come "Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre" risulta pari a circa 71,00 mq.;
- la Superficie Lorda S.L. risulta pari a circa 77,62 mq.;
- l'altezza utile risulta pari a circa 3,40 m. essendo che il controsoffitto deve ancora essere realizzato



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2009 al 17/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6 Categoria F3 Piano terra
Dal 17/10/2011 al 08/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6 Categoria F3 Piano terra
Dal 08/11/2013 al 12/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6 Categoria F3 Piano terra
Dal 12/02/2014 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6 Categoria F3 Piano terra

Gli attuali proprietari non corrispondono a quelli catastali in quanto l'esecutato Sig.**** Omissis **** è deceduto in data 14.04.2019 a Perugia(PG) del quale si allega copia del certificato di morte alla presente CTU.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	4037	6		F3					Terra	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto in data 02.07.2020 ha richiesto per via telematica utilizzando il portale Sister la visura planimetrica dell'immobile pignorato identificato catastalmente al NCEU del Comune di Sonnino (LT) dal Foglio 32 part.4037 sub 6.

Alla richiesta effettuata con codice C00097522016 è stato dato esito protocollato con il n.T150673 con la relativa comunicazione di "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata."

Pertanto non è stata depositata la planimetria catastale ed essendo l'immobile attualmente "in corso di costruzione" in quanto non è stata dichiarata la fine dei lavori, non è possibile depositarla.

L'identificazione dell'immobile è stata fatta sulla base delle risultanze catastali : Elaborato planimetrico ed estratto di mappa. Copia della documentazione catastale viene allegata alla presente CTU.



STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo effettuato in data 10.07.2020 ed in data 15.07.2020 il sottoscritto ha preso visione e rilevato fotograficamente e dimensionalmente l'immobile pignorato.

Allo stato attuale il locale commerciale è in corso di costruzione .

In particolare viene evidenziato che risultano realizzate le seguenti opere:

- tamponatura comprensiva di intonacatura e tinteggiatura;
- pavimentazione ed i rivestimenti del disimpegno e WC;
- infisso su parete esterna ;
- infisso vetrina su lato galleria commerciale;
- porte del disimpegno e WC;
- impianto idrico-sanitario;
- ventola di areazione del WC;

il sottoscritto ritiene che le opere di completamento da realizzare siano le seguenti:

- infisso porta-vetrina di ingresso su lato galleria commerciale;
- impianti : termico e di climatizzazione, elettrico;
- controsoffittatura;
- tinteggiatura;
- altre ed eventuali rifiniture.

Lo stato di manutenzione delle opere realizzate sono buone in quanto il locale non è stato ancora mai utilizzato.

Il centro commerciale di cui l'immobile fa parte , allo stesso modo risulta anch'esso in corso di costruzione in quanto sono ancora da realizzare:

- le partizioni di alcuni locali commerciali;
- il montaggio di infissi interni;
- gli impianti di climatizzazione della galleria e spazi comuni;
- altre ed eventuali rifiniture.

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza ovvero la Scrittura privata del 12.02.2014 con firme autenticate dal notaio Giovanni Floridi di Roma Rep. 36.763 Racc. 25.240 si evince all'art.3) "L'immobile in oggetto è venduto ed accettato con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, conformemente al suo stato attuale di proprietà e di possesso come per legge, ivi compreso un posto auto scoperto da assegnarsi in uso esclusivo al termine dell'accatastamento del complesso immobiliare".

Il sottoscritto ha richiesto, per mezzo PEC in data 16.07.2020 e successivamente in data 27.07.2020, all'amministrazione del centro commerciale **** Omissis **** copia della documentazione condominiale.

La risposta dell'amministrazione, ricevuta in data 29.07.2020 per mezzo PEC, non riporta alcun Regolamento condominiale nè alcuna tabella di ripartizione millesimale per le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino non sono state rilevate servitu', censi , livelli ed usi civici pertinenti l'area di realizzazione dell'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato denominato "Centro commerciale Antares" a destinazione commerciale- uffici-residenziale- artigianale dove è collocato l'immobile in oggetto della procedura, dalla Relazione di progetto allegata al Permesso di costruire n.335 del 04/05/2007 e del Permesso di costruire in variante n.457 del 28/07/2008, presenta le seguenti caratteristiche:

- il piano interrato dove sono realizzati i parcheggi di pertinenza delle residenze ed i locali magazzino delle attività commerciali poste sul piano superiore;
- il piano terra a destinazione centro commerciale con ingressi ed uscite di sicurezza a raso;
- piano primo destinato a uffici;
- piano secondo destinato alle residenze di pertinenza delle attività commerciali-artigianali per un numero di unità abitative pari a 11;
- ascensore e scale di sicurezza;
- montacarichi;
- n.2 rampe di accesso al piano interrato;
- area esterna sistemata a a parcheggi , viabilità e verde attrezzato.

L'area su cui il complesso è stato realizzato è di una superficie pari a 11.570 mq., ricade nella zona di P.R.G. "D" "zona per attività artigianali, industriali e commerciali" ed ha un indice di fabbricabilità pari a 1,20 mc/mq.

Le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare, dedotte dalla Relazione Tecnica al progetto e dal rilievo effettuato presso l'immobile durante il sopralluogo, sono le seguenti:

- struttura di fondazione in cemento armato a travi continue;
- strutture in elevazione in cemento armato;
- solai in latero-cemento;
- copertura a terrazza praticabile;
- tamponature esterne con blocchi termici in laterizio tipo "Poroton";
- tramezzature interne in mattoni forati di laterizio;
- intonaci interni ed esterni con malta premiscelata;
- pavimentazioni interne dei locali e della galleria commerciale in gres porcellanato colore bianco con venature simil marmo;
- infissi esterni in alluminio preverniciato;
- infissi interni in alluminio preverniciato e vetro tipo visarm;
- tinteggiature in tinta semilavabile colore bianco;
- rivestimenti dei bagni e anti-bagno in gres porcellanato colore bianco e grigio fino all'altezza di 2,00 m.;
- pavimentazione dell'area esterna in betonelle;
- viabilità e parcheggio dell'area esterna in asfalto;
- allaccio alla rete idrica dell'acquedotto pubblico;
- smaltimento delle acque reflue dei negozi e delle residenze convogliati in un impianto di depurazione monoblocco a fanghi attivi, e poi immesse su un fosso consortile confinante ;
- smaltimento delle acque piovane provenienti da parcheggi, coperture e strade interne attraverso immissione su fossa biologica e poi immesse su un fosso consortile confinante.
- gli impianti elettrici e quello termico-climatizzazione degli spazi comuni e dell'immobile pignorato sono in corso di realizzazione;
- l'altezza utile del locale commerciale rilevata è pari a 3,40 m.

Dalla stessa Relazione Tecnica si evince infine che "Tutta la verifica normativa viene trattata nella



Tavola 2 degli elaborati progettuali allegati quali: la legge 13/89 sulle barriere architettoniche, la legge 122/89 sui parcheggi, il rapporto Aero-Illuminanti dei singoli Ambienti, i calcoli delle volumetrie di progetto , i distacchi dei confini."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si rileva che l'immobile risulta libero da persone e cose.

In data 26.05.2020 lo scrivente richiedeva per mezzo PEC indirizzata all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate la verifica di registrazione di atti privati , contratti di locazione e/o comodato d'uso relativi all'immobile in oggetto della procedura.

Alla richiesta acquisita con prot.22750 del 26.05.2020 l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate in data 11.06.2020 rispondeva : "Con riferimento alla vostra richiesta di cui in oggetto , si informa che dalle interrogazioni effettuate negli archivi informatici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano presentati alla registrazione contratti di locazione e/o comodati d'uso, in qualità di locatori e/o comodanti da parte degli esecutati in oggetto riportati. Si informa che non è possibile effettuare ricerche a partire dai dati catastali."

Copia della documentazione viene allegata alla presente CTU.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1994 al 30/01/2006	**** Omissis ****	titolo anteriore al ventennio , atto per causa di morte accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Mazzarella di Terracina	01/07/1994	83403	1994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/06/2013	13439	8683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/1994 al 27/11/2006	**** Omissis ****	titolo anteriore al ventennio , atto per causa di morte accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Mazzarella	01/07/1994	83403	1994



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/06/2013	13439	8683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1999 al 14/09/1999	**** Omissis ****	atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Fragomeni di Frosinone	14/09/1999	25797	1999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/06/2013	13724	8904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1999 al 19/12/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Fragomeni di Frosinone	14/09/1999	25797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/10/1999	20194	12301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2006 al 30/01/2006	**** Omissis ****	atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	27/11/2006	9834	2006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/06/2013	13440	8684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/01/2006 al 25/06/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	30/01/2006	6710	2032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/2006	6185	3475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2006 al 27/11/2006	**** Omissis ****	atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	27/11/2006	9834	2006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/06/2013	13440	8684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2006 al 27/11/2006	**** Omissis ****	atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	27/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/06/2013	13438	8682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2006 al 25/06/2008	**** Omissis ****	scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	27/11/2006	9834	3226
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/2006	42140	24414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2006 al 25/06/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	19/12/2006	10100	3408
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/01/2007	2097	1390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2008 al 07/05/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Schettino Marciano di Latina	25/06/2008	3149	2106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/07/2008	19762	12380
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2008 al 17/10/2011	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Schettino Marciano di Latina	25/06/2008	3149	2106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	15/07/2008	19762	12380
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/10/2011 al 12/02/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Becchetti Enzo di Latina	17/10/2011	19176	9707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	16/11/2011	27098	18466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2014	**** Omissis ****	scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Floridi di Roma	12/02/2014	36763	25240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	13/03/2014	6629	5212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Roma 1	12/03/2014	6213 serie 1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di provenienza scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giovanni Floridi di Roma Rep.n.36.763 Racc.n.25.240 del 12.02.2014 trascritto il 13.03.2014 n.6629/5212, non è stato ancora depositato nel fascicolo della procedura. Pertanto lo scrivente avendone acquisito copia per mezzo email a seguito di richiesta inviata in data 25.05.2020 allo studio notarile Giovanni Floridi la allega alla presente CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 20/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 29/12/2016
Reg. gen. 27923 - Reg. part. 19840
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/06/2018
Reg. gen. 14551 - Reg. part. 10341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura.

Relativamente al bene in oggetto della procedura identificato catastalmente nel NCEU del Comune di Sonnino (LT) dal Foglio 32 part.4037 sub 6 è stata effettuata l'ispezione ipotecaria n.T86507 del 20/07/2020 per immobile di aggiornamento di tipo sintetico delle formalità pregiudizievoli e non sono state riscontrate formalità successive al pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il locale commerciale oggetto della procedura facente parte del "Centro commerciale Antares", come indicato dal P.R.G. vigente adottato con delibera consiliare n.194 in data 20.11.1997, ricade in area a destinazione zona D - sottozona D1 : Attività artigianali.

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino (LT) non sono stati redatti Piani attuativi relativi all'area interessata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La realizzazione del centro commerciale /artigianale con Uffici e Residenze di pertinenze denominato "Centro Commerciale Antares" è stata autorizzata su domanda dell'allora committente **** Omissis **** con Permesso di Costruire n.335 del 04.05.2007 e dal successivo Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008 rilasciati dal Comune di Sonnino (LT).

La Denuncia di inizio lavori riporta la data 07.05.2007.

Successivamente la società **** Omissis **** in qualità di proprietario ha presentato D.I.A. per interventi di "opere di completamento" acquisita in data 24.09.2010 con prot.n.8197 presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Sonnino.

In particolare dalla relazione della D.I.A. vengono indicate le seguenti opere da realizzare:

" - completamento degli impianti tecnologici;



- montaggio pavimentazione;
- montaggio infissi;
- formazione di tinteggiatura interna ed esterna;
- intonaci

(il tutto così come riportato negli elaborati progettuali allegati al Permesso n.335/2007 già depositati all'U.T.C. del Comune di Sonnino)".

Allo stato attuale risulta che il centro commerciale non è stato ancora completato ed in particolare sono da completare: le partizioni di alcuni locali, le rifiniture interne (controsoffitti, rivestimenti, tinteggiature), gli impianti comuni e quelli dei singoli locali commerciali.

Inoltre dall'esame della documentazione agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino (LT) presso il quale il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti nelle date 09.07.2020 e 23.07.2020, non risulta depositata la Dichiarazione di fine dei lavori, nè la Dichiarazione di agibilità del centro commerciale.

Copia delle autorizzazioni edilizie vengono allegate alla presente CTU.

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.

Il locale commerciale in seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto nelle date del 10.07.2020 e 15.07.2020 è stato rilevato dimensionalmente in quanto sono state riscontrate delle difformità rispetto all'elaborato di progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia ovvero al Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008.

E' stata quindi elaborata la Tavola n.1 "Rilievo dello stato attuale" e successivamente elaborata la Tavola n.2 "Difformità edilizie" dove viene evidenziata attraverso la sovrapposizione della planimetria dello stato attuale con quella di progetto le difformità riscontrate.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- perimetro delle partizioni sulla galleria commerciale sul lato EST e NORD;
- partizioni del disimpegno e WC;
- la Superficie Utile netta rilevata pari a circa 71,00mq. inferiore alla S.U. indicata nell'elaborato di progetto pari a 71,92mq.;

Queste modeste difformità riscontrate possono essere autorizzabili con S.C.I.A. in quanto varianti non sostanziali al Permesso di Costruire (art.22 comma 2 del D.P.R. 380/01).

Inoltre è stata rilevata un'altezza utile netta pari a circa 3,40 m., in quanto sono da realizzare le controsoffittature che, al completamento riportano l'altezza netta ai 3,20 m. come previsto da progetto.

I tempi di completamento delle opere degli spazi comuni e dell'avvio dell'esercizio del centro commerciale non sono al momento noti.

L'unico impianto realizzato è quello idrico-sanitario mentre sono da realizzare i seguenti impianti: elettrico e di climatizzazione.

Nel capitolo della stima dell'immobile sono quindi indicati i costi per la realizzazione degli impianti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.400,00

Lo scrivente avendo fatto richiesta di documentazione condominiale con PEC inviata all'amministrazione del centro commerciale **** Omissis **** in data 16.07.2020 e sollecitato in data 27.07.2020, ha ricevuto risposta tramite PEC in data 29.07.2020 da cui si evidenzia che:

"- non sono presenti vincoli o oneri condominiali

- non sussiste alcuna tabella della ripartizione millesimale ove si evidenzi la quota millesimale

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ovvero le spese condominiali ordinarie ammontano alla somma forfettaria di € 1.200,00

- le spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute corrispondono alla cifra annua forfettaria di € 1.200,00

- le spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna ammontano ad € 2.400,00".

Pertanto non risulta redatto un Regolamento condominiale del Centro commerciale, nè la tabella millesimale delle parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene locale commerciale è posto in vendita in unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sonnino (LT) - via Capocroce snc, piano Terra
Il locale commerciale è collocato all'interno del centro commerciale denominato "Antares" posto lungo la via Capocroce in località Capocroce nel Comune di Sonnino (LT). L'ingresso, come da progetto, avviene per mezzo di una vetrina non ancora realizzata, dal percorso della galleria commerciale. Il locale si compone del vano di spazio di vendita ampio e ben illuminato, il disimpegno ed il WC. La superficie utile netta totale è pari a circa 71 mq. Sul lato galleria sono previste n.2 vetrine di esposizione mentre n.1 vetrina affaccia sulla corte retrostante dell'edificio con esposizione OVEST. Allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo l'immobile risulta essere in corso di costruzione, allo stesso modo degli spazi comuni e di alcuni altri locali del centro commerciale. In particolare si evidenzia che: non è stato montato l'infixo della vetrina di ingresso pertanto il locale è aperto sul lato galleria; non sono stati realizzati gli impianti termico, di climatizzazione ed elettrico; non è stata realizzata la controsoffittatura; risultano da completare le rifiniture di tinteggiatura e montaggio del



battiscopa. Dalla documentazione di progetto si rileva che il locale risponde ai requisiti della normativa contro le barriere architettoniche ed alla normativa antincendio. L'area antistante il centro commerciale è provvista di un'ampio parcheggio. L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 335 del 04.05.2007 e del Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008 a cui ha fatto seguito la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197. Dall'esame della documentazione risulta che non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori. Sono state riscontrate delle modeste difformità edilizie per quanto riguarda le partizioni delle vetrine e pareti sul lato galleria e quelle del disimpegno e WC rispetto all'elaborato di progetto. La superficie utile netta risulta essere conforme con la superficie di progetto. Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino(LT)risulta che l'ultima autorizzazione al completamento dei lavori del centro commerciale ovvero la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197 è scaduta e pertanto per completare i lavori occorre presentare ulteriore S.C.I.A. e corrispondere gli oneri del costo di costruzione delle opere di completamento. Il contesto urbanistico di Capocroce è di tipo rurale-urbano con una bassa urbanizzazione e priva di una sua polarità attrattiva. Sono presenti in zona attività di ristorazione e bar-tabacchi, una scuola materna ed elementare. Altri servizi sono reperibili presso il centro urbano di Sonnino Scalo, distante circa 4,5 km. che propone: ufficio postale, farmacia, supermarket, ecc... I collegamenti ai più importanti centri urbani sono garantiti dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova con la direttrice Roma - Napoli, che è distante circa 3,5 km, mentre la viabilità stradale locale collega Sonnino scalo con la via Appia SS7 e di raggiungere agevolmente la nuova strada ANAS 255 Prossedi-Terracina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 112.824,00

Scelta del metodo di stima

In considerazione dello stato attuale del bene, che non è ancora completato, si ritiene opportuno adottare un metodo di stima al Valore di Trasformazione.

In prima istanza viene determinato il Valore di mercato del Bene trasformato ovvero completato delle opere edili che sono ancora da realizzare, con le caratteristiche di ordinarietà rispetto ai beni simili riscontrabili nelle aree limitrofe con stessa destinazione d'uso, e successivamente vengono detratti i costi di trasformazione necessari per il suo completamento.

Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato.

Indagini di mercato dirette ed indirette.

Dalle indagini di mercato effettuate nell'area limitrofa al Bene n.1, ovvero in località Capocroce e Madonnella, e successivamente allargando il campo di indagine presso il centro urbano di Sonnino Scalo ed il centro di Sonnino, non sono state trovate agenzie immobiliari. Pertanto non è stato possibile reperire dati di mercato relativo a beni simili al bene n.1 per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali : destinazione commerciale , superficie, stato di manutenzione, localizzazione, esposizione, ecc...

Le indagini di tipo indiretto attraverso la ricerca delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dal portale dell'Agenzia delle Entrate effettuate :

- Tipologia commerciale per la Zona: Suburbana/CAPOCROCE, MADONNELLA del Comune di Sonnino (LT) non risultano disponibili ;

allargando il campo della ricerca all'area di Sonnino Scalo

- Tipologia commerciale per la Zona: Suburbana/SONNINO SCALO del Comune di Sonnino (LT) non risultano disponibili.

Il sottoscritto ha cercato quindi di rilevare dei prezzi di mercato praticati in aree simili estendendo ulteriormente il campo di indagine nei Comuni circostanti sempre per beni aventi caratteristiche simili, stessa tipologia e destinazione d'uso.



Sono stati rilevati quindi i seguenti valori per i locali a destinazione commerciale:

- zona Sonnino Scalo - superficie 95 mq. - prezzo 120.000€ - prezzo medio 1.263€/mq. - Codice annuncio: 39636897 Agenzia Imm. Rossi (Priverno)

- zona Sezze Scalo via Sicilia - superficie 55 mq. - prezzo 75.000€ - prezzo medio 1.363€/mq.- Codice annuncio: 38958737 Tecnocasa

- zona Pontinia via Verdi - superficie 75 mq.- prezzo 130.000€ - prezzo medio 1.733€/mq. - Codice annuncio: 38987833 Internocasa

I valori oscillano tra i 1.263€/mq. - 1.733€/mq.

Considerando che il bene viene valutato al nuovo, che nelle aree limitrofe non risultano presenti altri centri commerciali, pertanto il bene risulta allettante al mercato, ritengo congruo considerare il valore Vm pari a 1.700 €/mq.

Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato.

Il Valore di mercato del Bene n.1 allo stato trasformato ovvero al completamento delle opere edili risulta pertanto:

$$Vm = 77,62 \text{ mq.} \times 1700 \text{ €/mq.} = 131.954\text{€}$$

Determinazione dei costi di trasformazione per le opere edili di completamento.

Le opere da realizzare sono state riscontrate in sede di sopralluogo mentre i relativi costi sono stati rilevati da indagini di mercato dei prezzi praticati da operatori del settore immobiliare e facendo riferimento alla "Tariffa dei prezzi 2012 della Regione Lazio" BURL del 28.08.2012.

In particolare le opere ed i relativi costi sono i seguenti:

- fornitura e posa in opera di Vetrina di ingresso 3500 mm. x 2700 mm. con sopraluce fisso H= 700 mm. a 2 ante fisse ed una a porta con serratura, in alluminio freddo verniciato nero completa di vetro antinfortunistico visarm 33.1 - K1 = a corpo 2.800 € + IVA

- controsoffittatura di tutto il locale dell'area vendita e degli spazi di servizio in materiale ignifugo classe 1 comprensiva dei materiali e la posa in opera con sistemi di montaggio - K2 = 71,00 mq. x 30,00 €/mq.= 2.130 € + IVA

- fornitura e posa in opera ad incasso su controsoffitto di plafoniere con ottica lamellare verniciata completa di lampade fluorescenti (2 lampade da 35 W)- K3 = n.10 x 95€ = 950 € + IVA

- impianto elettrico completo con quadro elettrico e sistema di protezione magnetotermica, interruttori, prese e scatole di derivazione - K4 = a corpo 2.500 € + IVA;

- impianto di climatizzazione riscaldamento/raffrescamento dei locali di vendita e servizi - K5 = a corpo 3.000€ + IVA

- tinteggiatura delle pareti e soffitto di tutto il locale con pittura traspirante bianca lavabile vinilica compresi ponteggi interni - K6 = 155 mq. x 5,16 €/mq. = 800 € + IVA

- completamento della pavimentazione comprensiva di fornitura e posa in opera ed assistenza alle opere murarie relative al montaggio della vetrina di ingresso - K7 = a corpo 500 € + IVA

- spese tecniche pratiche edilizie (S.C.I.A., direzione dei lavori, aggiornamenti catastali)- K8 = 3.000€ + IVA

$$\text{Costi di trasformazione per il completamento delle opere edili} = Ktr = K1+K2+K3+K4+K5+K6+K7+K8 = (2.800 + 2.130 + 950 + 2.500 + 3.000 + 800 + 500 + 3.000) + IVA(22\%) = 15.680\text{€} + IVA(22\%) = 19.130 \text{ €}$$

Determinazione del Valore di Trasformazione del Bene

Il valore di trasformazione del bene si ottiene pertanto dal Valore di mercato del bene trasformato detraendone i costi di trasformazione :



$$V_{tr} = V_{mi} - K_{tr} = 131.954\text{€} - 19.130\text{€} = 112.824\text{€}$$

Da cui il valore unitario

$$V_{tru} = 112.824\text{€} / 77,62 \text{ mq.} = 1.453,54\text{€/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Sonnino (LT) - via Capocroce snc, piano Terra	77,62 mq	1.453,54 €/mq	€ 112.824,00	100,00%	€ 112.824,00
Valore di stima:					€ 112.824,00

Valore di stima: € 112.824,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2400,00	€
rischio di mancato utilizzo temporaneo del bene per ritardi e costi di completamento delle opere del centro commerciale	22565,00	€

Valore finale di stima: € 87.859,00

Il metodo di stima scelto per la determinazione del Bene n.1 è stato quello al Valore di Trasformazione. In primo luogo è stato determinato il valore di mercato del bene allo stato completato nella condizione di ordinarietà e di buono stato conservativo, sono stati successivamente considerati i costi delle opere da realizzare e quindi detratti i costi Ktr per il completamento dell'immobile.

Il Valore di Trasformazione Vtr determinato risulta quindi :

$$V_{tr} = 112.824\text{€}$$

In questa seconda fase vengono invece considerate alcune condizioni particolari relative allo stato del bene che comportano dei deprezzamenti.

Vengono quindi considerate le spese condominiali insolute quantificate sulla base delle informazioni e documentazioni condominiali acquisite e quindi applicato il deprezzamento relativo.

$$\text{Depr.1} = \text{Spese condominiali insolute} = 2.400\text{€}$$

Infine viene considerato che attualmente l'immobile, così come l'intero centro commerciale, non è stato completato.

La società immobiliare titolare del Permesso di costruire dovrà quindi richiedere l'autorizzazione alla



realizzazione delle opere di completamento attraverso una S.C.I.A. e al pagamento del contributo sul costo di costruzione commisurato alle opere ancora da realizzare.

Poichè i tempi di realizzazione delle opere di completamento non sono determinabili a priori, considerando che l'ultima autorizzazione edilizia è stata la D.I.A. prot.n.8197 del 24/09/2010 che, scaduta da circa 7 anni, non ha comportato il completamento delle opere nè l'emissione della Dichiarazione di ultimazione dei lavori e della Dichiarazione di agibilità, il sottoscritto ritiene opportuno considerare il rischio assunto dall'acquirente per il ritardo nel completamento del complesso del centro commerciale e di conseguenza del mancato utilizzo seppur temporaneo, oltre ai relativi costi delle opere e autorizzazioni edilizie da proporzionare in base alla quota di proprietà delle parti comuni che, non essendo disponibile una tabella di ripartizione millesimale delle parti comuni non è possibile quantificarne l'incidenza. Ritengo quindi opportuno decurtare forfettariamente al Valore di Trasformazione una quota pari al 20%.

Depr.2 = Rischi di mancato utilizzo temporaneo del bene, spese del completamento del centro commerciale e relative autorizzazioni edilizie (S.C.I.A. + contributo sul costo di costruzione)= 20% Vtr = 112.824€ * 0,20 = 22.565€

Il Valore di stima del Lotto 1 Bene n.1 si ottiene pertanto sottraendo al Valore di Trasformazione le quote di deprezzamento indicate precedentemente:

Vimm Lotto 1 = Vtr - Depr.1 - Depr.2 = 112.824€ - 2.400€ - 22.565€ = 87.859€

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Allo stato attuale il bene è in corso di costruzione in quanto non è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori, le opere interne così come gli spazi comuni del centro commerciale sono in corso di completamento.

Dalle risultanze catastali dell'Ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina non risulta depositata la planimetria dell'immobile e al sottoscritto non è possibile depositarla in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione.

L'Attestazione di prestazione energetica per lo stessa motivazione non è possibile nè redigerla, nè depositarla.

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 04/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonietti Alessio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile . Comune di Sonnino, Catasto Fabbricati Foglio 32 part. 4037 sub 6 (Aggiornamento al 20/07/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Sonnino, Mappa Foglio 32 part. 4037 (Aggiornamento al 20/07/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico - Comune di Sonnino, Catasto Fabbricati Foglio 32 part. 4037 (Aggiornamento al 20/07/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto Lotto n.1 (Aggiornamento al 28/07/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - PEC richiesta di verifica registrazione atti privati inviata in data 26.05.2020, email inviata il 05.06.2020 e relativa risposta ricevuta il 11.06.2020 da Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 05/06/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratto degli atti di matrimonio degli esecutati (Aggiornamento al 22/07/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificati anagrafici degli esecutati : certificato contestuale di famiglia, residenza e stato civile; certificato di stato libero; certificato di morte (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - richiesta informazioni su redazione APE a Direzione Regione Lazio e relativa risposta in data 20.07.2020 (Aggiornamento al 20/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale dei sopralluoghi effettuati in data 10.07.2020 e 15.07.2020 (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 13 Foto - Fotografie Bene n.1 (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato fotografico integrativo (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - PEC ed email di richiesta inviate il 25.05.2020 e 09.06.2020 a notaio Giovanni Floridi; email di risposta ricevuta il 11.06.2020
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile . Comune di Sonnino, Catasto Terreni Foglio 32 part. 4037 (Aggiornamento al 31/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli n.T86507 (Aggiornamento al 20/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio di PRG vigente Comune di Sonnino
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola n.1 "Rilievo dello stato attuale - Bene n.1" (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola n.2 "Difformità edilizie - Bene n.1" (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Permesso di costruire n.335 del 04/05/2007 : Richiesta, Rilascio , Relazione tecnica; Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008: Rilascio, Relazione tecnica, Elaborato grafico Tav.1 (stralcio); D.I.A. prot.n.8197 del 24.09.2010, Richiesta accesso agli atti a ufficio urbanistica Comune di Sonnino, ricevute degli accessi effettuati il 09.07.2020 e 23.07.2020



- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione peritale ai fini della privacy
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - richiesta Visura Planimetria Catasto Fabbricati Comune Sonnino Foglio 32 part.4037 sub 6 (Aggiornamento al 02/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RRR inviata il 20.05.2020 di comunicazione inizio operazioni peritali ESECUTATO (Aggiornamento al 20/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RRR inviata il 25.06.2020 di comunicazione inizio operazioni peritali ESECUTATO (Aggiornamento al 25/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC con ricevuta di consegna inviata in data 20.05.2020 di comunicazione di inizio operazioni peritali a LEGALI PROCEDENTE (Aggiornamento al 20/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC con ricevuta di consegna inviata in data 20.05.2020 di comunicazione di inizio operazioni peritali a CUSTODE (Aggiornamento al 20/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC con ricevuta di consegna inviata in data 25.06.2020 di comunicazione di inizio operazioni peritali a LEGALI PROCEDENTE (Aggiornamento al 25/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC con ricevuta di consegna inviata in data 25.06.2020 di comunicazione di inizio operazioni peritali a CUSTODE (Aggiornamento al 25/06/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - PEC di richiesta documentazione condominiale inviata ad amministrazione in data 16.07.2020 e 27.07.2020, PEC di risposta del 29.07.2020 (Aggiornamento al 29/07/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sonnino (LT) - via Capocroce snc, piano Terra
Il locale commerciale è collocato all'interno del centro commerciale denominato "Antares" posto lungo la via Capocroce in località Capocroce nel Comune di Sonnino (LT). L'ingresso, come da progetto, avviene per mezzo di una vetrina non ancora realizzata, dal percorso della galleria commerciale. Il locale si compone del vano di spazio di vendita ampio e ben illuminato, il disimpegno ed il WC. La superficie utile netta totale è pari a circa 71 mq. Sul lato galleria sono previste n.2 vetrine di esposizione mentre n.1 vetrina affaccia sulla corte retrostante dell'edificio con esposizione OVEST. Allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo l'immobile risulta essere in corso di costruzione, allo stesso modo degli spazi comuni e di alcuni altri locali del centro commerciale. In particolare si evidenzia che: non è stato montato l'infilso della vetrina di ingresso pertanto il locale è aperto sul lato galleria; non sono stati realizzati gli impianti termico, di climatizzazione ed elettrico; non è stata realizzata la controsoffittatura; risultano da completare le rifiniture di tinteggiatura e montaggio del battiscopa. Dalla documentazione di progetto si rileva che il locale risponde ai requisiti della normativa contro le barriere architettoniche ed alla normativa antincendio. L'area antistante il centro commerciale è provvista di un'ampio parcheggio. L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 335 del 04.05.2007 e del Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008 a cui ha fatto seguito la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197. Dall'esame della documentazione risulta che non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori. Sono state riscontrate delle modeste difformità edilizie per quanto riguarda le partizioni delle vetrine e pareti sul lato galleria e quelle del disimpegno e WC rispetto all'elaborato di progetto. La superficie utile netta risulta essere conforme con la superficie di progetto. Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino(LT)risulta che l'ultima autorizzazione al completamento dei lavori del centro commerciale ovvero la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197 è scaduta e pertanto per completare i lavori occorre presentare ulteriore S.C.I.A. e corrispondere gli oneri del costo di costruzione delle opere di completamento. Il contesto urbanistico di Capocroce è di tipo rurale-urbano con una bassa urbanizzazione e priva di una sua polarità attrattiva. Sono presenti in zona attività di ristorazione e bar-tabacchi, una scuola materna ed elementare. Altri servizi sono reperibili presso il centro urbano di Sonnino Scalo, distante circa 4,5 km. che propone: ufficio postale, farmacia, supermarket, ecc... I collegamenti ai più importanti centri urbani sono garantiti dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova con la direttrice Roma - Napoli, che è distante circa 3,5 km, mentre la viabilità stradale locale collega Sonnino scalo con la via Appia SS7 e di raggiungere agevolmente la nuova strada ANAS 255 Prossedi-Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il locale commerciale oggetto della procedura facente parte del "Centro commerciale Antares", come indicato dal P.R.G. vigente adottato con delibera consiliare n.194 in data 20.11.1997, ricade in area a destinazione zona D - sottozona D1 : Attività artigianali. Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino (LT) non sono stati redatti Piani attuativi relativi all'area interessata.

Prezzo base d'asta: € 87.859,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.859,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - via Capocroce snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 4037, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	77,62 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo effettuato in data 10.07.2020 ed in data 15.07.2020 il sottoscritto ha preso visione e rilevato fotograficamente e dimensionalmente l'immobile pignorato. Allo stato attuale il locale commerciale è in corso di costruzione. In particolare viene evidenziato che risultano realizzate le seguenti opere: - tamponatura comprensiva di intonacatura e tinteggiatura; - pavimentazione ed i rivestimenti del disimpegno e WC; - infisso su parete esterna; - infisso vetrina su lato galleria commerciale; - porte del disimpegno e WC; - impianto idrico-sanitario; - ventola di areazione del WC; il sottoscritto ritiene che le opere di completamento da realizzare siano le seguenti: - infisso porta-vetrina di ingresso su lato galleria commerciale; - impianti: termico e di climatizzazione, elettrico; - controsoffittatura; - tinteggiatura; - altre ed eventuali rifiniture. Lo stato di manutenzione delle opere realizzate sono buone in quanto il locale non è stato ancora mai utilizzato. Il centro commerciale di cui l'immobile fa parte, allo stesso modo risulta anch'esso in corso di costruzione in quanto sono ancora da realizzare: - le partizioni di alcuni locali commerciali; - il montaggio di infissi interni; - gli impianti di climatizzazione della galleria e spazi comuni; - altre ed eventuali rifiniture.		
Descrizione:	Il locale commerciale è collocato all'interno del centro commerciale denominato "Antares" posto lungo la via Capocroce in località Capocroce nel Comune di Sonnino (LT). L'ingresso, come da progetto, avviene per mezzo di una vetrina non ancora realizzata, dal percorso della galleria commerciale. Il locale si compone del vano di spazio di vendita ampio e ben illuminato, il disimpegno ed il WC. La superficie utile netta totale è pari a circa 71 mq. Sul lato galleria sono previste n.2 vetrine di esposizione mentre n.1 vetrina affaccia sulla corte retrostante dell'edificio con esposizione OVEST. Allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo l'immobile risulta essere in corso di costruzione, allo stesso modo degli spazi comuni e di alcuni altri locali del centro commerciale. In particolare si evidenzia che: non è stato montato l'infisso della vetrina di ingresso pertanto il locale è aperto sul lato galleria; non sono stati realizzati gli impianti termico, di climatizzazione ed elettrico; non è stata realizzata la controsoffittatura; risultano da completare le rifiniture di tinteggiatura e montaggio del battiscopa. Dalla documentazione di progetto si rileva che il locale risponde ai requisiti della normativa contro le barriere architettoniche ed alla normativa antincendio. L'area antistante il centro commerciale è provvista di un'ampio parcheggio. L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 335 del 04.05.2007 e del Permesso di costruire in variante n.457 del 28.07.2008 a cui ha fatto seguito la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197. Dall'esame della documentazione risulta che non è stata ancora dichiarata l'ultimazione dei lavori. Sono state riscontrate delle modeste difformità edilizie per quanto riguarda le partizioni delle vetrine e pareti sul lato galleria e quelle del disimpegno e WC rispetto all'elaborato di progetto. La superficie utile netta risulta essere conforme con la superficie di progetto. Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino(LT)risulta che l'ultima autorizzazione al completamento dei lavori del centro commerciale ovvero la D.I.A. del 24.09.2010 prot.n.8197 è scaduta e pertanto per completare i lavori occorre presentare ulteriore S.C.I.A. e corrispondere gli oneri del costo di costruzione delle opere di completamento. Il contesto urbanistico di Capocroce è di tipo rurale-urbano con una bassa urbanizzazione e priva di una sua polarità attrattiva. Sono presenti in zona attività di ristorazione e bar-tabacchi, una scuola materna ed elementare. Altri servizi sono reperibili presso il centro urbano di Sonnino Scalo, distante circa 4,5 km. che propone: ufficio postale, farmacia, supermarket, ecc... I collegamenti ai più importanti centri urbani sono garantiti dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova con la direttrice Roma - Napoli, che è distante circa 3,5 km, mentre la viabilità stradale locale collega Sonnino scalo con la via Appia SS7 e di raggiungere agevolmente la nuova strada ANAS 255 Prossedi-Terracina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 29/12/2016

Reg. gen. 27923 - Reg. part. 19840

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 20/06/2018

Reg. gen. 14551 - Reg. part. 10341

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

