
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bodesmo Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	13



Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2.....	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	20



Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	21
Titolarità.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	21
Confini	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	22
Consistenza	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	24
Dati Catastali.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	25
Precisazioni.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	26
Patti	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	28
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 342/2021 del R.G.E.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42



INCARICO

In data 27/05/2022, il sottoscritto Arch. Bodesmo Claudia, con studio in Via Damiano Chiesa, 2A - 04022 - Fondi (LT), email claudia.bodesmo@gmail.com, PEC claudia.bodesmo@archiworldpec.it, Tel. 320 2506420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2022 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 n. 83, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, ubicata nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 13 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene, facente parte di un aggregato edilizio, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo; si accede da Via Cesare Battisti n. 83, tramite scala comune ad un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Trattasi di unità immobiliare garage, facente parte di un aggregato edilizio, ubicato nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta, sita in Via Cesare Battisti snc, è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 14 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

Il bene si sviluppa su un livello, piano terra; si accede da Via Cesare Battisti tramite serranda carrabile automatizzata.

La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, censita in C.E. al foglio 25 particella 373 sub 3 graffata con particella 376 -corte esclusiva al piano terra-, intestata a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Il bene appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare inserito nel Consorzio denominato "Colle Circeo I", si sviluppa al piano primo. Si accede alla corte esclusiva posta al piano terra, per via pedonale e carrabile, da Via Mediana Vecchia attraverso la particella 963 di proprietà di **** Omissis **** e della coniuge **** Omissis **** e la particella 168 di proprietà di terzi. Dalla corte esclusiva, tramite una scala, si arriva all'appartamento. Il bene pignorato è ubicato ad una distanza di poco più di due chilometri dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Trattasi di terreno, costituente fascia frangivento, della estensione di 121 mq, ubicato in Via Mediana Vecchia snc nel comune di San Felice Circeo. Il terreno suddetto è identificato in C.T. al foglio 25 particella 963, di are 1 e centiare 21, ed è intestato a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Il bene è situato a poco più di 2 Km dall'arenile.

La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto ctu riferisce che in data 08/12/2017 decedeva nel comune di San Felice Circeo (LT) la Sig.ra **** Omissis **** senza lasciare testamento; risultavano chiamati all'eredità "ex lege" il marito sig. **** Omissis ****, il figlio Sig. **** Omissis **** e la figlia Sig.ra **** Omissis **** senza che, tuttavia, costoro avessero provveduto all'accettazione o alla rinuncia dell'eredità; su ricorso della banca procedente ex art. 481 c.c. e 749 c.p.c. ("actio interrogatoria"), avanti al Tribunale di Latina - R.G. n.600/2020 - il Giudice stabiliva a carico di tutti i "chiamati" un termine per l'accettazione o la rinuncia all'eredità; che la sola Sig.ra **** Omissis ****, con dichiarazione resa nel termine posto, accettava l'eredità con beneficio di inventario avanti la Cancelleria del Tribunale di Latina in data 04/03/2021. Per quanto sopra, avendo gli altri "chiamati" all'eredità perduto il diritto di accettare per non averlo fatto nell'apposito termine decadenziale posto dal Giudice, la Sig.ra **** Omissis **** risulta, allo stato, unica erede della Sig.ra **** Omissis ****.

La Sig.ra **** Omissis ****, dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia richiesto dal sottoscritto ctu all'ufficio Anagrafe del comune di Priverno, che viene allegato, risulta residente in Via Regina Camilla n. 9/B a Priverno (LT) e risulta di stato libero per divorzio dal Sig. **** Omissis **** il 14/02/2019. Il sottoscritto ctu riferisce, altresì, che in data 05/05/2022 è deceduto nel comune di Latina (LT)



il Sig. **** Omissis ****, il certificato di morte viene allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

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 comunione legale dei beni.

Il sottoscritto ctu riferisce che in data 05/05/2022 decedeva nel comune di Latina (LT) il Sig. **** Omissis **** senza lasciare testamento. E' già allegato il certificato di morte richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Anagrafe del comune di Sonnino (LT). Il sottoscritto ctu riferisce, altresì, che in data 08/12/2017 decedeva nel comune di San Felice Circeo (LT) la Sig.ra **** Omissis ****, senza lasciare testamento; risultavano chiamati all'eredità "ex lege" il marito sig. **** Omissis ****, il figlio Sig. **** Omissis **** e la figlia Sig.ra **** Omissis **** senza che, tuttavia, costoro avessero provveduto all'accettazione o alla rinuncia dell'eredità; su ricorso della banca procedente ex art. 481 c.c. e 749 c.p.c. ("actio interrogatoria"), avanti al Tribunale di Latina - R.G. n.600/2020 - il Giudice stabiliva a carico di tutti i "chiamati" un termine per l'accettazione o la rinuncia all'eredità; la sola Sig.ra **** Omissis ****, con dichiarazione resa nel termine posto, accettava l'eredità con beneficio di inventario avanti la Cancelleria del Tribunale di Latina in data 04/03/2021. Per quanto sopra, avendo gli altri "chiamati" all'eredità perduto il diritto di accettare per non averlo fatto nell'apposito termine decadenziale posto dal Giudice, la Sig.ra **** Omissis **** risulta, allo stato, unica erede della Sig.ra **** Omissis ****.

La Sig.ra **** Omissis ****, dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia richiesto dal sottoscritto ctu all'ufficio Anagrafe del comune di Priverno, già allegato, risulta residente in Via Regina Camilla n. 9/B a Priverno (LT) e risulta di stato libero per divorzio dal Sig. **** Omissis **** il 14/02/2019. Il sottoscritto ctu riferisce, altresì, che in data 05/05/2022 è deceduto nel comune di Latina (LT) il Sig. **** Omissis ****, il certificato di morte è già allegato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Il BENE 1 sub 13 confina con Via Cesare Battisti, Via Roma, sub 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Il BENE 2 sub 14 confina con Via Cesare Battisti, Via Roma, sub 15.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,65 mq	71,90 mq	1,00	71,90 mq	3,00 m	1
Abitazione	58,70 mq	78,85 mq	1,00	78,85 mq	3,00 m	2
Balcone	18,35 mq	18,35 mq	0,25	4,59 mq	0,00 m	2
Loggia	3,75 mq	4,35 mq	0,40	1,74 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				157,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,50 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1989 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 13 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 0,63 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 12/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 13 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 275,79 Piano 1-2
Dal 13/08/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 13 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 232,41



		Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 13 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 154 mq Rendita € 232,41 Piano 1-2

I titolari catastali non corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 26/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 0,11 Piano T
Dal 27/12/1990 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 87,80 Piano T
Dal 06/10/2005 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 14 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Rendita € 37,18 Piano T
Dal 01/08/2006 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 14 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Rendita € 37,18 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 14 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 37,18 Piano T

I titolari catastali non corrispondono ai titolari reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	215	13		A4	4	6	154 mq	232,41 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo all'immobile effettuato dal sottoscritto ctu in data 20/10/2022, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, salvo l'esistenza di una piccola difformità presente nella loggia situata al piano secondo e consistente nella realizzazione di due muri in laterizi forati, uno avente dimensioni circa 150x250 cm spessore circa 10 cm l'altro avente dimensioni circa 90x250 cm spessore circa 10 cm. Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Sezione "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	215	14		C6	7	18	21 mq	37,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo all'immobile effettuato dal sottoscritto ctu in data 20/10/2022, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Il sottoscritto ctu ha richiesto a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Priverno e l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Sonnino, i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia per **** Omissis ****;
- Certificato di morte per **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Il sottoscritto ctu ha richiesto a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Priverno e l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Sonnino, i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia per **** Omissis ****;
- Certificato di morte per **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Non ci sono patti da riferire.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Non ci sono patti da riferire.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

L'immobile si presenta nella globalità in discreto stato di conservazione e manutenzione salvo l'esistenza di una infiltrazione in corrispondenza della botola di ispezione posta nel soffitto del corridoio al secondo piano e la presenza di sporadici fenomeni di esfoliazione dello strato di tinteggiatura e muffa in alcuni ambienti del secondo piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

L'immobile si presenta nella globalità in discreto stato di conservazione e manutenzione salvo la presenza di alcuni fenomeni di esfoliazione dello strato di tinteggiatura causati dall'umidità di risalita.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Il bene pignorato si trova al piano primo e secondo ed è inglobato in un aggregato edilizio. Risulta essere in aderenza ad altre unità immobiliari, pertanto ha con le suddette unità parti comuni (solai, pareti di confine, etc.). Nello specifico il bene 1 ha in comune con un'altra unità immobiliare (sub 16 - proprietà di terzi) una scala che mette in comunicazione il piano terra, dove è presente il portoncino di accesso da Via Cesare Battisti, e il



ballatoio del piano primo dal quale si accede ad entrambe le unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Il bene pignorato si trova al piano terra ed è inglobato in un aggregato urbano, risulta essere in aderenza ad altre unità immobiliari; pertanto ha con le suddette unità parti comuni (solai, pareti di confine, etc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Con riferimento all'estratto di mappa, foglio 23 particella 215, che si allega, si specifica che tale terreno risulta libero da enfiteusi e livelli; in relazione agli usi civici l'ufficio comunale "non ha notizie certe rispetto alla presenza di tali gravami", come dichiarato nell'attestazione prot. 13063 del 09/12/2022, rilasciato al sottoscritto ctu dal Responsabile del Servizio dell'Area 3.2 - Gestione ed Assetto del Territorio del comune di Sonnino, Arch. **** Omissis ****, che si allega.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Con riferimento all'estratto di mappa, foglio 23 particella 215, che si allega, si specifica che tale terreno risulta libero da enfiteusi e livelli; in relazione agli usi civici l'ufficio comunale "non ha notizie certe rispetto alla presenza di tali gravami", come dichiarato nell'attestazione prot. 13063 del 09/12/2022, rilasciato al sottoscritto ctu dal Responsabile del Servizio dell'Area 3.2 - Gestione ed Assetto del Territorio del comune di Sonnino, Arch. **** Omissis ****, già allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione Sud-Ovest;

Altezza interna utile 300 cm.;

Fondazioni realizzate in muratura a sacco con sovrastante cordolo in cemento armato;

Struttura portante in muratura di blocchi tufacei e pietrame calcareo;

Solai in travetti prefabbricati con interposte pignatte;

Copertura in parte a terrazzo non praticabile ed in parte (copertura del balcone) a tetto con tegole in cotto del tipo toscano;

Pareti interne in laterizi forati;

Pavimentazione interna parte in gres e parte in marmo;

Infissi esterni in alluminio, finitura effetto legno, con doppio vetro;

Infissi interni in legno;

Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento e gas esistenti e funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione Sud-Ovest;

Altezza interna utile 340 cm.;



Fondazioni realizzate in muratura a sacco con sovrastante cordolo in cemento armato;
 Struttura portante in muratura di blocchi tufacei e pietrame calcareo;
 Solai in travetti prefabbricati con interposte pignatte;
 Copertura in parte a terrazzo non praticabile ed in parte (copertura del balcone) a tetto con tegole in cotto del tipo toscano;
 Pavimentazione interna in battuto di cemento;
 Infissi esterni parte in lamiera zincata (serranda motorizzata con chiavetta) parte in legno con vetro singolo;
 Infissi interni in legno;
 Impianto elettrico presente;
 Impianto idrico-fognante presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato defunto Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato defunto Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1977	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Latina	30/05/1977	475	
--	--	--------	------------	-----	--

L'atto di provenienza costituito dal Decreto di Trasferimento del 23/05/1977, registrato a Latina il 30/05/1977 al n. 475, non risulta depositato nel fascicolo della presente esecuzione.

Il sottoscritto ctu ha effettuato richiesta di tale documento presso l'Archivio del Tribunale di Latina, ad oggi non è stato possibile reperire la documentazione richiesta a causa della vetustà del documento; pertanto viene allegata la nota di trascrizione, R.G.7494 R.P.6425 del 06/06/1977, del Decreto di trasferimento dei beni immobili suddetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Raffaele Ranucci	27/12/1990	35865	6411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza costituito dalla compravendita del 27/12/1990, rep. 35865, non risulta depositato nel fascicolo della presente esecuzione.

Il sottoscritto ctu ha effettuato richiesta di tale documento presso l'Archivio Notarile di Latina ed ha estratto una copia che viene allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 02/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 10/01/2022
Reg. gen. 309 - Reg. part. 287
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i relativi importi:

- Pignoramento trascritto il 10/01/2022, R.P. 287: € 294,00.

La data del 10/01/2022 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 02/12/2022, che vengono inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 10/01/2022
Reg. gen. 309 - Reg. part. 287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i relativi importi:

- Pignoramento trascritto il 10/01/2022, R.P. 287: € 294,00.

La data del 10/01/2022 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornata al 05/12/2022, che viene allegata, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

L'assetto urbanistico del comune di Sonnino è normato dal Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consiliare n.194 del 20/11/1997 e successiva variante del 2019.

L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona B1 - Completamento aree centro abitato.

La destinazione ad abitazione del bene pignorato è conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

L'assetto urbanistico del comune di Sonnino è normato dal Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consiliare n.194 del 20/11/1997 e successiva variante del 2019.

L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona B1 - Completamento aree centro abitato.

La destinazione a garage del bene pignorato è conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sonnino è emersa la seguente documentazione:

1) concessione a costruire n. 445 posizione 1017 del 09/08/1977 rilasciata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, per lavori di ristrutturazione del fabbricato di abitazione in Via Cesare Battisti, domanda per il rilascio della concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato di abitazione e residenza - prot. 2806 del 20/06/1977 a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** e relativo elaborato grafico allegato;

2) concessione edilizia in sanatoria n.108 del 05/10/1991 pratica n. 767 rilasciata a **** Omissis **** per l'esecuzione dei lavori di ampliamento fabbricato civile abitazione, domanda di sanatoria Modello 47/85-R prot. 767 dell'11/04/1987, domanda di sanatoria Modello 47/85-A prot. 767 dell'11/04/1987, dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 2 e 4 L. 04/01/1968, n. 15 del 11/04/1987, relazione tecnica stragiudiziale ai sensi dell'art. 35 L.47/85 del 13/11/1989, certificato di idoneità statica del 13/11/1989, documentazione fotografica, elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n.108 del 05/10/1991.

La documentazione elencata ai punti 1) e 2), contenuta agli atti, viene allegata.

Il sottoscritto ctu, dopo un'attenta analisi della documentazione reperita, ha rilevato la seguente questione: nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 108 del 05/10/1991 viene indicata la parte di abitazione realizzata abusivamente, distribuita parte al piano primo e parte al piano secondo. Nello stesso elaborato grafico viene altresì precisato quanto segue: "Parte realizzata abusivamente pari ad un Su a mq. 22,18 > mq. 12,00 sanati con domanda di condono n. 767 dell'11/04/1987 con Mod. 47/85-A - per cui restano da sanare mq. 10,18-." Da quanto accertato si rileva che l'immobile pignorato possiede mq. 10,18 di superficie non sanati e non identificabili nell'elaborato grafico in una porzione specifica dell'unità immobiliare. Tale difformità è sanabile ai sensi della L. 47/85 art. 40 comma 6, come dichiarato nell'attestazione prot. 13063 del 09/12/2022 dell'Arch. **** Omissis ****, Responsabile del Servizio dell'Area 3.2 - Gestione ed Assetto del



Territorio del comune di Sonnino, già allegata.

I costi da sostenere per la sanatoria ammontano a circa € 1.500,00 oltre a circa € 2.000,00 per spese tecniche, inclusa iva ove dovuta per legge.

Da quanto riferito nella SEZIONE "Dati Catastali", la spesa per la demolizione di due muri in laterizi forati esistenti nella loggia situata al piano secondo viene indicata in circa euro 800,00.

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.

Il sottoscritto ctu specifica che occorrerà provvedere alla revisione e/o all'eventuale adeguamento degli impianti esistenti secondo normativa vigente. L'importo occorrente per la revisione e/o eventuale adeguamento degli impianti viene stimato forfettariamente in circa euro 3.000,00.

Riguardo al ripristino di quanto evidenziato nella SEZIONE "Stato conservativo" (infiltrazione in corrispondenza della botola posta nel soffitto del corridoio al secondo piano e presenza di sporadici fenomeni di esfoliazione dello strato di tinteggiatura e muffa in alcuni ambienti del secondo piano) si stima una spesa di circa € 4.000,00.

In riferimento all'APE, il sottoscritto ctu non procede alla sua redazione ritenendo corretto e a vantaggio della procedura non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto il bene non possiede ad oggi la sua corretta e potenziale legittimazione; sarà redatto qualora il Giudice lo ritenesse necessario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sonnino è emersa la seguente documentazione:

1) Concessione a costruire n. 1221 posizione 2720 del 05/08/1991, rilasciata a **** Omissis ****, per apertura porta carrabile fabbricato Via Cesare Battisti.

2) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 8118 del 28/09/2005 per lavori di divisione unità immobiliare e cambio destinazione d'uso da abitazione a negozio e garage e relativo elaborato grafico.

La documentazione elencata ai punti 1) e 2), reperita agli atti, viene allegata.

Il sottoscritto ctu riferisce che il Bene 2 risulta conforme all'ultimo titolo agli atti.

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 idrico.

Il sottoscritto ctu specifica che occorrerà provvedere alla revisione e/o all'eventuale adeguamento degli impianti esistenti secondo normativa vigente. L'importo occorrente per la revisione e/o eventuale adeguamento degli impianti suddetti viene stimato forfettariamente in euro 300,00.

Riguardo al ripristino di quanto evidenziato nella SEZIONE "Stato di conservazione" (presenza di alcuni fenomeni di esfoliazione dello strato di tinteggiatura causati dall'umidità di risalita) si stima una spesa di circa € 800,00.

Il sottoscritto ctu riferisce che l'immobile pignorato non è fornito di certificazione energetica poichè tale certificazione non risulta obbligatoria (decreto 26 giugno 2015).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI N. 83, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali non essendo costituito un condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI SNC, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali non essendo costituito un condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1



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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

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 comunione legale dei beni.

Il sottoscritto ctu riferisce che in data 08/12/2017 decedeva nel comune di San Felice Circeo (LT) la Sig.ra **** Omissis **** senza lasciare testamento; risultavano chiamati all'eredità "ex lege" il marito sig. **** Omissis ****, il figlio Sig. **** Omissis **** e la figlia Sig.ra **** Omissis **** senza che, tuttavia, costoro avessero provveduto all'accettazione o alla rinuncia dell'eredità; su ricorso della banca procedente ex art. 481 c.c. e 749 c.p.c. ("actio interrogatoria"), avanti al Tribunale di Latina - R.G. n.600/2020 - il Giudice stabiliva a carico di tutti i "chiamati" un termine per l'accettazione o la rinuncia all'eredità; la sola Sig.ra **** Omissis ****, con dichiarazione resa nel termine posto, accettava l'eredità con beneficio di inventario avanti la Cancelleria del Tribunale di Latina in data 04/03/2021. Per quanto sopra, avendo gli altri "chiamati" all'eredità perduto il diritto di accettare per non averlo fatto nell'apposito termine decadenziale posto dal Giudice, la Sig.ra **** Omissis **** risulta, allo stato, unica erede della Sig.ra **** Omissis ****.

La Sig.ra **** Omissis ****, dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia richiesto dal sottoscritto ctu all'ufficio Anagrafe del comune di Priverno, già allegato, risulta residente in Via Regina Camilla n. 9/B a Priverno (LT) e risulta di stato libero per divorzio dal Sig. **** Omissis **** il 14/02/2019.

Il sottoscritto ctu riferisce, altresì, che in data 05/05/2022 è deceduto nel comune di Latina (LT) il Sig. **** Omissis ****, il certificato di morte è già allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** 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.

Il sottoscritto ctu riferisce che in data 08/12/2017 decedeva nel comune di San Felice Circeo (LT) la Sig.ra **** Omissis **** senza lasciare testamento; risultavano chiamati all'eredità "ex lege" il marito sig. **** Omissis ****, il figlio Sig. **** Omissis **** e la figlia Sig.ra **** Omissis **** senza che, tuttavia, costoro avessero provveduto all'accettazione o alla rinuncia dell'eredità; su ricorso della banca procedente ex art. 481 c.c. e 749 c.p.c. ("actio interrogatoria"), avanti al Tribunale di Latina - R.G. n.600/2020 - il Giudice stabiliva a carico di tutti i "chiamati" un termine per l'accettazione o la rinuncia all'eredità; la sola Sig.ra **** Omissis ****, con dichiarazione resa nel termine posto, accettava l'eredità con beneficio di inventario avanti la Cancelleria del Tribunale di Latina in data 04/03/2021. Per quanto sopra, avendo gli altri "chiamati" all'eredità perduto il diritto di accettare per non averlo fatto nell'apposito termine decadenziale posto dal Giudice, la Sig.ra **** Omissis **** risulta, allo stato, unica erede della Sig.ra **** Omissis ****.

La Sig.ra **** Omissis ****, dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia richiesto dal sottoscritto ctu all'ufficio Anagrafe del comune di Priverno, già allegato, risulta residente in Via Regina Camilla n. 9/B a Priverno (LT) e risulta di stato libero per divorzio dal Sig. **** Omissis **** il 14/02/2019.

Il sottoscritto ctu riferisce, altresì, che in data 05/05/2022 è deceduto nel comune di Latina (LT) il Sig. **** Omissis ****, il certificato di morte è già allegato.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Il BENE 3 pignorato confina con la particella 168, la particella 375, la particella 374, tutte di proprietà di terzi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Il BENE 4 particella 963 confina con Via Mediana Vecchia, particella 168, particella 964.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,80 m	Primo
Terrazzo 1	17,00 mq	17,00 mq	0,15	2,55 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo 2	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo 3	17,00 mq	17,00 mq	0,15	2,55 mq	0,00 m	Primo



Terrazzo 4	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva	110,00 mq	110,00 mq	0,10	11,00 mq	0,00 m	Terra
Terrazzino	3,80 mq	3,80 mq	0,30	1,14 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				134,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	121,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1981 al 29/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 6,00 Piano Primo Graffato 376
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 40,03 Piano Primo Graffato 376
Dal 01/01/1992 al 15/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 40,03 Piano Primo



		Graffato 376
Dal 16/11/1994 al 10/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 40,03 Piano Primo Graffato 376
Dal 11/07/1996 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 480,30 Piano Primo Graffato 376
Dal 17/10/2006 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 480,30 Piano Primo Graffato 376
Dal 09/11/2015 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 480,30 Piano Primo Graffato 376

I titolari catastali non corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 14/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 86
Dal 14/02/1992 al 31/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 946
Dal 31/12/1994 al 06/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 963
Dal 06/04/1995 al 05/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 963
Dal 05/07/1996 al 21/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 963 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 21 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,78



I titolari catastali non corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	373	3		A2	1	6	138 mq	480,3 €	Primo	376

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo all'immobile effettuato dal sottoscritto ctu in data 28/10/2022, si è riscontrata non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità consistono nell'assenza di rappresentazione grafica di una finestra e di una portafinestra negli ambienti bagno e camera da letto dell'unità immobiliare. Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Sezione "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	963				Seminativo irriguo	3	00 01 21 mq	1,42 €	0,78 €	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo all'immobile terreno effettuato dal sottoscritto ctu in data 28/10/2022, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale.



PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Il sottoscritto ctu ha richiesto a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Priverno e l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Sonnino, i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia per **** Omissis ****;
- Certificato di morte per **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Il sottoscritto ctu ha richiesto a nome degli esecutati, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Priverno e l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Sonnino, i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia per **** Omissis ****;
- Certificato di morte per **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Non ci sono patti da esporre.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Il sottoscritto ctu evidenzia che nell'atto di provenienza ultraventennale, rep. 52784 del 05/07/1996 Notaio **** Omissis ****, all'articolo 2 viene specificato che il terreno, costituente fascia frangivento, è gravato dal vincolo idrodeologico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre; necessita di lavori di manutenzione ordinaria e revisione degli impianti secondo normativa vigente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Lo stato conservativo del bene è normale.

PARTI COMUNI



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC,
PIANO 1**

Il bene pignorato essendo sovrapposto ad altre due unità abitative, site al piano terra, ha con le suddette unità parti comuni (solai, impianti, etc.).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Il bene pignorato non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC,
PIANO 1**

Da quanto accertato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 146/2022 del 07/10/2022, richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, sulle particelle contenenti i beni pignorati non sussistono servitù, censi, livelli, usi civici ed enfiteusi. Il certificato su citato viene allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Da quanto accertato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 146/2022 del 07/10/2022, richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, nelle particelle sulle quali insistono i beni pignorati non sussistono Servitù, censi, livelli, usi civici ed enfiteusi. Il certificato su citato è già allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC,
PIANO 1**

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione Nord-Est;

Altezza interna utile 280 cm.;

Fondazioni realizzate parte a plinto isolato in cemento armato, parte lineari in muratura di pietrame calcareo a sacco;

Struttura portante a telaio in cemento armato;

Solai in laterocemento prefabbricato gettati in opera del tipo monotràl;

Scala esterna realizzata con gradini in cemento armato a sbalzo incastrati alla trave a ginocchio in c.a.;

Copertura parte a terrazzo praticabile e parte a tetto con tegole;

Pareti interne in laterizi forati;

Pavimentazione interna in ceramica;

Infissi esterni in legno con vetro singolo;



Infissi interni in legno tamburato;
Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario esistenti e funzionanti.
Impianto di riscaldamento elettrico esistente e, da quanto riferito dai conduttori dell'immobile, non funzionante.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche:
estensione di ha 00 are 01 centiare 21;
coltura seminativo irriguo;
altezza s.l.m. 26 metri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

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

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 28/10/2022, che viene allegato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, conduttore con contratto di locazione non registrato, insieme alla propria famiglia così come specificato nel verbale su citato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Il bene pignorato risulta essere nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Falessi Alvaro	19/09/1981	4169	2372
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza ultraventennale costituito dalla Compravendita rep. 4169 del 19/09/1981, Notaio **** Omissis **** non risulta depositato nel fascicolo della presente esecuzione.

Il sottoscritto ctu ha effettuato richiesta di tale documento presso l'Archivio Notarile di Latina ed ha estratto una copia che viene allegata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Quattrociochi Carla	05/07/1996	52784	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza ultraventennale costituito dalla Compravendita rep. n. 52784 del 05/07/1996, Notaio **** Omissis ****, Cisterna di Latina sede, non risulta depositato nel fascicolo della presente esecuzione.

Il sottoscritto ctu ha effettuato richiesta di tale documento presso lo studio notarile del Notaio **** Omissis **** a Latina ed ha estratto una copia che viene allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Latina il 07/06/2005
Reg. gen. 18135 - Reg. part. 5373
Importo: € 123.949,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 25/09/2015
Reg. gen. 19085 - Reg. part. 2825
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 11/06/2020
Reg. gen. 10438 - Reg. part. 1466
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 10/01/2022
Reg. gen. 309 - Reg. part. 287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i relativi importi:

- Pignoramento trascritto il 10/01/2022, R.P. 287: € 294,00;
- Ipoteca volontaria trascritta il 25/09/2015, R.P. 2825: € 35,00;
- Ipoteca in rinnovazione trascritta il 07/06/2005, R.P. 5373: € 94,00 ed imposta ipotecaria (0,50% del valore dell'ipoteca -con un minimo di € 200,00-);
- Ipoteca giudiziale trascritta l'11/06/2020, R.P. 1466: € 94,00 ed imposta ipotecaria (0,50% del valore dell'ipoteca -con un minimo di € 200,00-).

La data del 10/01/2022 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 06/12/2022, che vengono inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 10/01/2022
Reg. gen. 309 - Reg. part. 287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i relativi importi:

- Pignoramento trascritto il 10/01/2022, R.P. 287: € 294,00.

La data del 10/01/2022 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 06/12/2022, che vengono inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

L'assetto urbanistico del comune di San Felice Circeo è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5736 del 26/11/1979, entrata in vigore il 14/03/1980.

L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona OMOGENEA B - Completamento lottizzazione strada Mediana - Sottozona B4 - (art. 16 N.T.A.).

La destinazione ad abitazione del bene pignorato è conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Il sottoscritto ctu ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio del Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, già allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC



L'assetto urbanistico del comune di San Felice Circeo è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5736 del 26/11/1979, entrata in vigore il 14/03/1980.

L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona OMOGENEA B - Completamento lottizzazione strada Mediana - Sottozona B4 - (art. 16 N.T.A.), così come attestato nel certificato di destinazione urbanistica n.146/2022 del 07/10/2022, già allegato.

Come specificato nell'atto di compravendita rep. 52784 del 05/07/1996, Notaio **** Omissis ****, già allegato, il terreno costituisce fascia frangivento. In base all'art. 4 della L.R. 2 maggio 1995, n. 22 sul bene pignorato grava il vincolo idrogeologico e forestale.

Il sottoscritto ctu ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio del Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, già allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

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.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Felice Circeo è emersa la seguente documentazione:

- 1) licenza edilizia n. 2400 del 18/05/1972 (pratica n. 3046) per la costruzione di un villino, relativo elaborato grafico prot. 11594 del 24/11/1971;
- 2) domanda di variante prot. 333 del 10/01/1973 per la costruzione di un villino trifamiliare ad uso civile abitazione, relativo elaborato grafico prot. 333 del 10/01/1973; comunicazione di parere contrario al progetto di variante del villino prot. n. 333, fascicolo n. 3046 del 22/06/1973;
- 3) comunicazione di fine lavori (26/04/1974) del 27/04/1974 (prot. 5866 del 02/05/1974), certificato di collaudo statico del 12/05/1975 protocollato dal Genio Civile al n. 830 del 15/09/1975, attestazione comunale di fine lavori n.238 del 21/04/1976;
- 4) domanda di sanatoria, prot. n. 11949 del 03/07/1986 - fascicolo 3414-, ai sensi art. 48 L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per opere interne.

La documentazione elencata ai punti 1), 2), 3) e 4) contenuta agli atti, viene allegata.

Il sottoscritto ctu, a seguito di un'attenta analisi della documentazione reperita e di confronto tra la consistenza rappresentata nell'elaborato grafico del progetto autorizzato con licenza edilizia n. 2400 del 18/05/1972 e lo stato di fatto riferisce quanto segue:

- nel progetto approvato il piano primo è diviso in due unità immobiliari, allo stato attuale il piano primo è costituito da un'unica unità immobiliare con diversa distribuzione degli spazi interni;
- nel progetto approvato il fabbricato ha due scale esterne, una posta a nord-est e una posta a sud-ovest, che dal piano terra permettono l'accesso alle due unità poste al piano primo, allo stato attuale è presente una sola scala, quella posta a nord-est, per l'accesso all'unico appartamento posto al piano primo;
- sono presenti delle difformità sui prospetti relative ad una diversa disposizione dei vani finestre e porte-finestre;
- allo stato attuale è presente un terrazzo nella zona centrale della copertura del fabbricato, assente nel progetto approvato.

Dal confronto con l'Ing. **** Omissis ****, Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, è emerso che la domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 48 L. 47/85, per opere interne, presentata in data 27/06/1986 e protocollata al n. 11949 il 03/07/1986 non risulta efficace in quanto protocollata fuori termine fissato dalla legge al 30/06/1986; inoltre le modifiche dichiarate non



corrispondono all'effettivo stato luoghi.

Stante quanto sopra la trasformazione per fusione da due unità immobiliari iniziali (approvate con la licenza edilizia n. 2400 del 18/05/1972) ad un'unica unità immobiliare, la conseguente diversa distribuzione degli spazi interni insieme alla modifica dei prospetti per spostamento e/o chiusura di alcune aperture (finestre e porte-finestre) e alla rimozione della scala esterna posta a sud-ovest può essere sanata ai sensi dell'art. 37 del d.p.r. 380/2001. I costi necessari si prevedono indicativamente in circa € 8.000,00 compresi diritti, oblazione, sanzioni e spese tecniche.

In merito al terrazzo in copertura attualmente esistente, fruibile esclusivamente dal bene pignorato tramite una scala a chiocciola metallica posta sul terrazzino a livello in prossimità della porta di ingresso all'appartamento, si è riscontrata una difformità rispetto alla copertura approvata con la licenza edilizia n. 2400 del 18/05/1972 consistente nella trasformazione di una porzione di copertura a tetto in terrazzo praticabile. Allo scopo di eliminare tale difformità sostanziale si rende necessaria la riduzione in pristino con una spesa indicativa di circa € 20.000,00.

Il sottoscritto ctu riferisce, infine, che sulla corte esclusiva insiste un piccolo corpo di fabbrica in muratura di mattoni adibito a servizio igienico non utilizzabile in quanto non agibile. Tale struttura non è legittimata da alcun titolo agli atti visionato all'Ufficio Tecnico del comune di San Felice Circeo, pertanto sarà necessaria la demolizione del manufatto. Si indica in circa € 2.500,00 la somma dei lavori occorrenti.

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.

Il sottoscritto ctu riferisce che l'immobile pignorato non è servito da impianto gas. L'impianto termico, costituito da apparecchi elettrici non funzionanti insieme agli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono presenti e necessitano di revisione e/o adeguamento secondo normativa vigente. L'importo per i lavori di manutenzione ordinaria e la revisione e/o adeguamento degli impianti si indica in circa € 30.000,00.

In riferimento all'APE, il sottoscritto ctu non procede alla sua redazione ritenendo corretto e a vantaggio della procedura non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto il bene non possiede ad oggi la sua corretta e potenziale legittimazione, sarà redatto qualora il Giudice lo ritenesse necessario.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene pignorato terreno costituisce fascia frangivento, pertanto non è soggetto alla normativa edilizia.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.432,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 321,47

Il sottoscritto ctu ha provveduto a contattare il presidente del Consorzio Colle Circeo I, Avv. **** Omissis ****, per ottenere informazioni riguardo alle spese consortili da sostenere annualmente e agli eventuali importi a saldo.

Da quanto accertato l'immobile è definito all'interno dell'anagrafica consortile al settore NORD lotto 18A, e per lo stesso, risulta il seguente quadro economico:

- ANNO 2021 -> Consuntivo Totale Gestione € 1.174,61

- ANNO 2022 -> Preventivo Totale Gestione € 859,19

- SPESA STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO DEL CANCELLO DELIBERATA NELL'AGOSTO 2022 da tutti i consorziati del settore NORD -> € 321,47

- SALDO FINE ESERCIZIO ANNI PRECEDENTI -> € 4.076,77

TOTALE SALDO FINALE € 6.432,04.

Il Consorzio Colle Circeo I è intervento, in data 05/10/2022 tramite la difesa dell'Avv. **** Omissis ****, nella presente escuzione immobiliare e vanta un credito di € 3.416,00 nei confronti dell'esecutato **** Omissis ****.

Alla luce di quanto riferito, il sottoscritto ctu, ad oggi, indica in € 3.016,04 la somma a carico dell'acquirente data dalla differenza del saldo finale di € 6.432,04 e il credito per intervento di € 3.416,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA MEDIANA VECCHIA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ravvisa l'opportunità di procedere alla formazione di DUE LOTTI considerata l'appartenenza dei beni a due diversi comuni:

- Lotto 1 costituito dai beni siti nel comune di Sonnino: BENE 1 appartamento e BENE 2 garage;
- Lotto 2 costituito dai beni siti nel comune di San Felice Circeo: BENE 3 appartamento con corte esclusiva e BENE 4 terreno.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2
Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, ubicata nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 13 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene, facente parte di un aggregato edilizio, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo; si accede da Via Cesare Battisti n. 83, tramite scala comune ad un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.948,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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.
Il sottoscritto ctu riferisce che il bene pignorato è localizzato nel centro storico del comune di Sonnino, con affaccio su Via Cesare Battisti e Via Roma ed in prossimità della centrale Piazza Garibaldi.
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 all'immobile pignorato in questione.
Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il comune di Sonnino (LT); l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina; effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari che si elencano qui di seguito: - Affiliato Tecnocasa Terracina Mare Srls, Via Lungo Linea Pio VI/Viale della Vittoria n.82 - Terracina; Teleimmobiliare Agency, Via Roma n.5 - Terracina; la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona Centrale/CENTRO STORICO, VIA S. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).
Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in 600,00 €/mq.
Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 94.248,00 (600,00 €/mq x 157,08 mq).
Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia incluse spese tecniche, indicati nella SEZIONE "Regolarità Edilizia", insieme alle spese necessarie per verificare e/o adeguare gli impianti alla



normativa vigente, sanare gli sporadici fenomeni di infiltrazione ed esfoliazione e rimuovere i muri a chiusura della loggia posta al secondo piano ammontano in totale ad € 11.300,00 (€ 3.500,00 + € 4.000,00 + € 3.000,00 + € 800,00).

Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 82.948,00 (€ 94.248,00 - € 11.300,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2

Trattasi di unità immobiliare garage, facente parte di un aggregato edilizio, ubicato nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta, sita in Via Cesare Battisti snc, è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 14 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Il bene si sviluppa su un livello, piano terra; si accede da Via Cesare Battisti tramite serranda carrabile automatizzata. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Il sottoscritto ctu riferisce che il bene pignorato è localizzato nel centro storico del comune di Sonnino, con affaccio su Via Cesare Battisti e Via Roma ed in prossimità della centrale Piazza Garibaldi.

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 all'immobile pignorato in questione.

Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il comune di Sonnino (LT); l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina; effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari che si elencano qui di seguito: - Affiliato Tecnocasa Terracina Mare Srls, Via Lungo Linea Pio VI/Viale della Vittoria 82 - Terracina; Teleimmobiliare Agency, Viale Roma 5 - Terracina; la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona Centrale/CENTRO STORICO, VIA S. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in 400,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 9.200,00 (400,00 €/mq x 23,00 mq).

Le spese per il ripristino delle porzioni di parete danneggiate e la verifica degli impianti, indicate rispettivamente nelle SEZIONI "Stato conservativo" e "Regolarità Edilizia", ammontano a € 1.100,00 (€ 800,00 + € 300,00).

Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 8.100,00 (€ 9.200,00 - € 1.100,00).

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2	157,08 mq	600,00 €/mq	€ 94.248,00	100,00%	€ 82.948,00
Bene N° 2 - Garage Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2	23,00 mq	400,00 €/mq	€ 9.200,00	100,00%	€ 8.100,00
Valore di stima:					€ 91.048,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1

Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, censita in C.E. al foglio 25 particella 373 sub 3 graffata con particella 376 -corte esclusiva al piano terra-, intestata a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare inserito nel Consorzio denominato "Colle Circeo I", si sviluppa al piano primo. Si accede alla corte esclusiva posta al piano terra, per via pedonale e carrabile, da Via Mediana Vecchia attraverso la particella 963 di proprietà di **** Omissis **** e della coniuge **** Omissis **** e la particella 168 di proprietà di terzi. Dalla corte esclusiva, tramite una scala, si arriva all'appartamento. Il bene pignorato è ubicato ad una distanza di poco più di due chilometri dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 373, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 376

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

Valore di stima del bene: € 164.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile pignorato in questione.

Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il comune di San Felice Circeo (LT); l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina; effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari che si elencano qui di seguito: - Affiliato Tecnocasa Terracina Mare Srls, Via Lungo Linea Pio VI/Viale della Vittoria 82 - Terracina; Teleimmobiliare Agency, Via Roma 5 - Terracina; la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona Suburbana/BORGO MONTENERO (PARTE)-COLLE CIRCEO 1, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in 1.700,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 228.378,00 (1.700,00 €/mq x 134,34 mq).



Gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, le spese per la messa in pristino della porzione di copertura, per la demolizione del manufatto presente nella corte esclusiva, per la manutenzione ordinaria e revisione e/o adeguamento degli impianti a norma e l'importo a saldo delle pendenze consortili, indicati nelle SEZIONI "Regolarità Edilizia" e "Vincoli od oneri condominiali", ammontano ad un totale di € 63.516,04 (€ 8.000,00 + € 20.000,00 + € 2.500,00 + € 30.000,00 + € 3.016,04).

Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 164.861,96 (€ 228.378,00 - € 63.516,04), arrotondato a € 164.800,00.

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc
 Trattasi di terreno, costituente fascia frangivento, della estensione di 121 mq, ubicato in Via Mediana Vecchia snc nel comune di San Felice Circeo. Il terreno suddetto è identificato in C.T. al foglio 25 particella 963, di are 1 e centiare 21, ed è intestato a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il bene è situato a poco più di 2 Km dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 963, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 500,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato forfettariamente sulla base delle seguenti variabili legate alle caratteristiche del terreno in questione ed alla sua destinazione di fascia frangivento: estensione, forma, posizione (interposta tra la strada Via Mediana Vecchia e la particella 168 di proprietà di terzi).
 Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ctu fissa il più probabile valore di mercato del bene pignorato forfettariamente nel prezzo a corpo di € 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1	134,34 mq	1.700,00 €/mq	€ 228.378,00	100,00%	€ 164.800,00
Bene N° 4 - Terreno San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc	121,00 mq	0,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
Valore di stima:					€ 165.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare.



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.

Fondi, li 02/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bodesmo Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Allegato1_VisureCatastaliStoriche
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Allegato2_PlanimetrieCatastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato3_ElaboratiPlanimetrici
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato4_EstrattiDiMappa
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato5_IspezioniIpotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato6_CertCumResStCivileStFamiglia
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Allegato7_AttoUltraventennale
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Allegato8_CertificatoEsistenzaUsiCivici_Enfiteusi
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Allegato9_TitoliEdilizi
- ✓ N° 38 Foto - Allegato10_FotoInternoEdEsterno
- ✓ N° 2 Ortofoto - Allegato11_FotoSatellitare
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato12_VerballiDiAccesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2
Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, ubicata nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 13 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene, facente parte di un aggregato edilizio, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo; si accede da Via Cesare Battisti n. 83, tramite scala comune ad un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 13, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di Sonnino è normato dal Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consiliare n.194 del 20/11/1997 e successiva variante del 2019. L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona B1 - Completamento aree centro abitato. La destinazione ad abitazione del bene pignorato è conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2
Trattasi di unità immobiliare garage, facente parte di un aggregato edilizio, ubicato nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta, sita in Via Cesare Battisti snc, è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 14 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Il bene si sviluppa su un livello, piano terra; si accede da Via Cesare Battisti tramite serranda carrabile automatizzata. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di Sonnino è normato dal Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consiliare n.194 del 20/11/1997 e successiva variante del 2019. L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona B1 - Completamento aree centro abitato. La destinazione a garage del bene pignorato è conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1
Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, censita in C.E. al foglio 25 particella 373 sub 3 graffata con particella 376 -corte esclusiva al piano terra-, intestata a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare inserito nel Consorzio denominato "Colle Circeo I", si sviluppa al piano primo. Si accede alla corte esclusiva posta al piano terra, per via pedonale e carrabile, da Via Mediana Vecchia attraverso la particella 963 di proprietà di **** Omissis **** e della coniuge **** Omissis **** e la particella 168 di proprietà di terzi. Dalla corte esclusiva, tramite una scala, si arriva all'appartamento. Il bene pignorato è ubicato ad una distanza di poco più di due chilometri dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 373, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 376 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di San Felice Circeo è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5736 del



26/11/1979, entrata in vigore il 14/03/1980. L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona OMOGENEA B - Completamento lottizzazione strada Mediana - Sottozona B4 - (art. 16 N.T.A.). La destinazione ad abitazione del bene pignorato è conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. Il sottoscritto ctu ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio del Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, già allegato.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc

Trattasi di terreno, costituente fascia frangivento, della estensione di 121 mq, ubicato in Via Mediana Vecchia snc nel comune di San Felice Circeo. Il terreno suddetto è identificato in C.T. al foglio 25 particella 963, di are 1 e centiare 21, ed è intestato a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il bene è situato a poco più di 2 Km dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 963, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di San Felice Circeo è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionael del Lazio n. 5736 del 26/11/1979, entrata in vigore il 14/03/1980. L'area su cui insiste il bene pignorato è inserita in zona OMOGENEA B - Completamento lottizzazione strada Mediana - Sottozona B4 - (art. 16 N.T.A.), così come attestato nel certificato di destinazione urbanistica n.146/2022 del 07/10/2022, già allegato. Come specificato nell'atto di compravendita rep. 52784 del 05/07/1996, Notaio **** Omissis ****, già allegato, il terreno costituisce fascia frangivento. In base all'art. 4 della L.R. 2 maggio 1995, n. 22 sul bene pignorato grava il vincolo idrogeologico e forestale. Il sottoscritto ctu ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio del Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio del comune di San Felice Circeo, già allegato.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 342/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti n. 83, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	157,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nella globalità in discreto stato di conservazione e manutenzione salvo l'esistenza di una infiltrazione in corrispondenza della botola di ispezione posta nel soffitto del corridoio al secondo piano e la presenza di sporadici fenomeni di esfoliazione dello strato di tinteggiatura e muffa in alcuni ambienti del secondo piano.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, ubicata nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 13 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene, facente parte di un aggregato edilizio, si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo; si accede da Via Cesare Battisti n. 83, tramite scala comune ad un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato defunto Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti snc, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nella globalità in discreto stato di conservazione e manutenzione salvo la presenza di alcuni fenomeni di esfoliazione dello strato di tinteggiatura causati dall'umidità di risalita.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare garage, facente parte di un aggregato edilizio, ubicato nel centro storico del comune di Sonnino. L'unità immobiliare suddetta, sita in Via Cesare Battisti snc, è contraddistinta in C.E. al foglio 23 particella 215 sub 14 ed è intestata in catasto a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Il bene si sviluppa su un livello, piano terra; si accede da Via Cesare Battisti tramite serranda carrabile automatizzata. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato defunto Sig. **** Omissis ****.		

LOTTO 2



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 373, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 376	Superficie	134,34 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre; necessita di lavori di manutenzione ordinaria e revisione degli impianti secondo normativa vigente.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare appartamento adibita ad abitazione, censita in C.E. al foglio 25 particella 373 sub 3 graffata con particella 376 -corte esclusiva al piano terra-, intestata a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni. Il bene appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare inserito nel Consorzio denominato "Colle Circeo I", si sviluppa al piano primo. Si accede alla corte esclusiva posta al piano terra, per via pedonale e carrabile, da Via Mediana Vecchia attraverso la particella 963 di proprietà di **** Omissis **** e della coniuge **** Omissis **** e la particella 168 di proprietà di terzi. Dalla corte esclusiva, tramite una scala, si arriva all'appartamento. Il bene pignorato è ubicato ad una distanza di poco più di due chilometri dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Mediana Vecchia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 963, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	121,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è normale.		
Descrizione:	Trattasi di terreno, costituente fascia frangivento, della estensione di 121 mq, ubicato in Via Mediana Vecchia snc nel comune di San Felice Circeo. Il terreno suddetto è identificato in C.T. al foglio 25 particella 963, di are 1 e centiare 21, ed è intestato a **** Omissis ****, deceduto il 05/05/2022, proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e **** Omissis ****, deceduta il 08/12/2017 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il bene è situato a poco più di 2 Km dall'arenile. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta essere nella disponibilità del debitore.		

