

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marzullo Michele Arcangelo, nell'Esecuzione Immobiliare 465/2017 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT SPA CON SEDE IN ROMA

Codice fiscale: 00348170101

contro

XXX

Firmato digitalmente da

**michele arcangelo
marzullo**

CN = marzullo michele
arcangelo
O = Ordine Architetti di Latina
e-mail =
michelemarzullo@libero.it
C = IT

Firmato Da: MARZULLO MICHELE ARCANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1eddf4a96b28ebcd46ab7831c8ec6627

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 465/2017 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.538,05	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 23/03/2023, il sottoscritto Arch. Marzullo Michele Arcangelo, con studio in Viale Guido Rossa, 14 - 04100 - Latina (LT), email michelemarzullo@libero.it, PEC michelearcangelo.marzullo1@archiworld.pec, Tel. 338 4250867, Fax 0773 620706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N° 21, piano S1 e S2

Porzione di vecchio edificio residenziale con accesso pedonale dalla stradina denominata via dei Carrubi e dal cortile indipendente pertinenziale. E' composto da un 1° e 2° piano Seminterrato collegati da unica scala interna. E' ubicato nel centro abitato di Sonnino in zona B1, (Completamento) di PRG. Vi si accede dal viottolo, via dei CARRUBI, sottostante la via Giuseppe di Vittorio con la quale confina sul lato Sud. A Nord con cortile pertinenziale e via dei Carrubi; ad Est con la part. 399; Ad Ovest con facciata in aderenza con altro fabbricato. L'epoca della sua effettiva realizzazione non è stato possibile accertarla poichè per esso, dalle ricerche effettuate presso l'archivio e i fascicoli dei fabbricati e per nominativi, del Comune di Sonnino, non risulta mai presentata alcuna Autorizzazione, L.E. e/o C.E. e neppure è mai stata richiesta alcuna domanda di condono presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Sonnino. Non è stato possibile accertare così neppure la proprietà del piccolo vano deposito-cantina ubicato in aderenza all'appartamento, mai censito, lato Est, trovato chiuso con catena e lucchetto, ma al quale si può accedere soltanto dal piccolo cortile di pertinenza dello stesso appartamento. L'unico dato sulla sua realizzazione è ricontrabbile dalla presentazione, presso l'UTE di Latina, del Tipo Mappale richiesto, ritirato e allegato dal sottoscritto, denuncia di cambiamento n° 82585 del 13.042001.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/07/2023.

Custode delle chiavi: dott.ssa Campagna Maria Cristina

L'ACCESSO FORZOSO è AVVENUTO TRAMITE L'APERTURA PER ROTTURA DEL VETRO DELLA FINESTRA DEL VANO CUCINA, da cui è stato poi possibile aprire dall'interno il portone d'ingresso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N° 21, piano S1 e S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art.567 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- xxx
- xxx

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

- xxx (Proprietà 1/2)
- xxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Sud con la via Giuseppe di Vittorio, alla quale è sottoposta per i due piani Seminterrati ; A Nord con cortile pertinenziale e via dei Carrubi; ad Est con la part. 399; Ad Owest con facciata in aderenza con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,01 mq	67,53 mq	1	67,53 mq	2,98 m	2° Seminterrato



abitazione	36,74 mq	42,62 mq	1	42,62 mq	2,82 m	1° Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				110,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Lotto è unico e non è divisibile poichè composto da unica Unità Immobiliare. Data la natura dell'immobile, così come rilevato e descritto, per la sua valutazione, oltre alle sue condizioni sullo stato d'uso e conservazione, va tenuto conto soprattutto della mancanza di certificazione degli impianti alle vigenti normative e quindi la Stima Finale sarà rivista con l'applicazione di un coefficiente per vetustà e quant'altro relazionato nell'intera stesura della CTU. Tale coefficiente si ritiene ragionevolmente indicarlo in una riduzione del 35%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2005 al 10/08/2023	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 374, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 223,11 Piano S1 Graffato S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	374	1		A3	3	6,0 vani	106 mq	223,11 €	S1	S2

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	374						198 mq			

Corrispondenza catastale

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

I dati inseriti sono quelli presenti nella banca dati del catasto Fabbricati e del catasto terreni. Si precisa che per quanto riguarda il piccolo vano deposito - magazzino - cantina presente sul lato Est dell'appartamento al piano 2° seminterrato, non rilevato perchè chiuso con catena e lucchetto, non riportato neppure nell'attuale consistenza e scheda catastale non si può escludere che esso, visto che l'accesso può avvenire soltanto dal piccolo cortile di pertinenza, appartenga agli stessi esecutati.

PRECISAZIONI

Si precisa che per l'accesso al bene è stato necessario eseguire l'accesso forzoso in data 08.07.2023 con l'ausilio della Forza Pubblica, con l'apporto del Nucleo Carabinieri di Sonnino. L'immobile risultava chiuso e abbandonato da parecchio tempo, privo di impianti e allacci alle utenze. Per condizioni, finiture e stigliature e mobili presenti è stato redatto dal Custode, dott.ssa Campagna Maria Cristina, il relativo Verbale di inventario in pari data. Si precisa inoltre che dall'accesso eseguito in data 11.08.2023, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sonnino, alla presenza vigile, continua, impegnativa e costante e conoscitiva del Dirigente, Architetto Donatello Caratelli e del suo collaboratore Sig. xxx, nonostante le ricerche eseguite sia sui fascicoli dell'archivio comunale per fabbricati che per nominativi, non risulta alcuna presentazione, Autorizzazione, L.E. e/o Domanda di Condonò per il fabbricato oggetto della presente procedura. Si desume che lo stesso sia stato edificato in epoca precedente al 1967, dalla allora proprietaria Sig. xxx come riportato nell'atto di compravendita del 05.03.2007 che il sottoscritto allega alla presente relazione e come si può desumere dal Tipo Mappale n° 82585 nella denuncia di variazione presentata all'UTE di Latina il 13.04.2001, entrambi non depositati agli atti di causa, ma trovati, presentati e allegati dal sottoscritto CTU.

PATTI

Non ci sono patti o particolarità da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni attuali dell'immobile, al momento dell'accesso, risultano in stato di degrado e abbandono per opere, finiture e impianti, in gran parte causate dal lungo stato di abbandono da parte dei proprietari.

PARTI COMUNI

Non sono state rilevate parti comuni. Si precisa però, che al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza, lato EST del cortile di accesso, di un locale sottostante la via Giuseppe di Vittorio, al momento chiuso da porta in ferro con lucchetto e catena, non ispezionabile e di cui non viene riscontrato alcun riferimento sulla sua possibile proprietà, nè sul posto, ne sulle planimetrie catastali, nè dagli atti di proprietà degli stessi eseguiti. Unica annotazione che si riscontra anche sul luogo, può considerare che, essendo il cortile dipendenza esclusiva dell'immobile 374Sub 1, non è possibile l'uso dello stesso a terzi o ad altri confinanti o che ne preveda l'uso o la proprietà di tale locale, ripostiglio e/o cantina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano diritti di servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una porzione di un vecchio e malridotto fabbricato, realizzato in economia prima del 1967, forse dalla Sig. xxx ex Precedente Proprietaria, come riportato nell'atto di compravendita del 05.03.2007 e nel Tipo Mappale n° 82585 del 13.01.2001. Le sue fondazioni, dalla propria esperienza di tecnico dovrebbero essere del tipo a sacco o forse continue poggianti sulla roccia locale. Le strutture murarie, sono in muratura locale tufacea dello spessore di 40 : 50cm su cui poggiano i solai in latero cemento del tipo gettato in opera. Le pareti esterne dei 2 piani seminterrati posti sotto la strada Giuseppe di Vittorio versano in precarie condizioni, sia per la mancanza di finiture, manutenzioni che per la necessità di rifacimenti di intonaci e parti ammalorate, come balconi e opere impiantiste, acqua, elettricità e gas. L'interno dei 2 piani Seminterrati è tutto da ristrutturare. Gli infissi esterni, finestre e porte finestre sono in alluminio con presenza di doppi vetri, mentre all'esterno presentano vecchi sportelloni in legno a persiana, da sostituire. Le bussole interne sono vetuste in legno tamburato di mogano, mentre il portone di ingresso è del tipo blindato rivestito in legno; la pavimentazione dei due piani è in vecchia monocottura 30x30 del tipo chiaro al piano 2° seminterrato e più scura al 1° piano seminterrato. La scala interna in muratura presenta i gradini rivestiti in marmo grigio venato. Nel piccolo Wc al P 2° è presente il water, la cassetta di scarico e un vecchio mobiletto portaoggetti, il rivestimento è in maiolica colorata, con evidenti segni di rifacimento come per l'impianto idrico. Il bagno al 1° PS1 risulta invece rifatto in epoca recente con maioliche Beige 20x20 e c'è la presenza del water e cassetta di scarico, vasca e impianto idrico con allacci per lavatrice. L'impianto elettrico è vetusto e alle pareti si notano i segni di quello che dovevano essere nuove tracce per passaggi di cavi, scatole e prese elettriche mentre il contatore è posto esternamente nel cortile, sul lato Ovest; L'impianto idrico al momento dell'accesso risultava non funzionante e distaccato; l'impianto termico risultava distaccato, per la mancanza della caldaia esterna originariamente posta sul lato Nord della parete esterna e per la mancanza di allaccio di gas, i radiatori interni sono in alluminio al P 2°S e in Ghisa al Piano 1°S. Per quanto riguarda la piccola cantina - ripostiglio - deposito, non ispezionata perchè chiusa, posta sul lato Est al piano 2° Seminterrato si precisa che dalla documentazione riuscita a reperire non è stata accertata con certezza la proprietà agli escutati, anche se l'accesso alla stessa può avvenire esclusivamente dal cortile di pertinenza esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento dell'accesso forzoso del 08.07.2023 risultava libero e in stato di abbandono totale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/2007 al 19/09/2023	xxx	COMPRAVENDITA 1° CASA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCHETTINO MARCIANO	05/03/2007	1612	880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina	07/03/2007	10241	4534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Latina	06/03/2007	1863	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al Pignoramento. L'atto o titolo di proprietà e di provenienza non risulta depositato agli atti di causa ma e viene allegato e prodotto dal sottoscritto CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da cConcessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a LATINA il 05/03/2007
Reg. gen. 4236 - Reg. part. 10242
Quota: 100
Importo: € 45.000,00
A favore di UNICREDIT SPA CON SEDE IN ROMA
Contro xxx
- Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 06/11/2017
Reg. gen. 24524 - Reg. part. 17426
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di UNICREDIT SPA CON SEDE IN ROMA
Contro xxx
- Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel centro abitato di Sonnino in Zona B1 di PRG, ovvero di completamento di cui si allegano gli Stralci planimetrici e la normativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per il fabbricato non è stato possibile accertare con esattezza nè l'epoca di realizzazione nè chi lo abbia costruito. Per esso non risulta alcun riferimento presentato presso l'archivio Urbanistico - Edilizio del Comune di Sonnino, sia come richieste, Autorizzazioni, L.E. o Domande di Condono, così come accertato in data 11.08.2023 alla presenza del Dirigente, Architetto Caratelli Donatello e dell'archivista o istruttore Sig. xxx. Di tale accesso è stato rilasciato il certificato attestante la posizione aggiornata ad oggi, (27.09.2023), del fabbricato, part. 374 Sub.1. Per la sua epoca di realizzazione o chi lo abbia costruito vi è traccia solamente su quanto riportato nel titolo di proprietà del 05.03.2007 e nella denuncia di variazione presentata all'UTE di Latina con Tipo Mappale n° 82585 del 13.01.2001.

- 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.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi c'è corrispondenza ad eccezione di una piccola difformità al piano 2°S, dove è stato chiamato ripostiglio un vano anziché Wc. E' stata inoltre riportata l'esatta rappresentazione del cortile nel rilievo eseguito dal sottoscritto CTU, anche se resta l'incertezza sulla proprietà della piccola cantina - deposito - ripostiglio, posta sul lato Est del Fabbricato. N.B. il certificato Energetico è stato redatto dal sottoscritto CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N° 21, piano S1 e S2 Porzione di vecchio edificio residenziale con accesso pedonale dalla stradina denominata via dei Carrubi e dal cortile indipendente pertinenziale. E' composto da un 1° e 2° piano Seminterrato collegati da unica scala interna. E' ubicato nel centro abitato di Sonnino in zona B1, (Completamento) di PRG. Vi si accede dal viottolo, via dei CARRUBI, sottostante la via Giuseppe di Vittorio con la quale confina sul

lato Sud. A Nord con cortile pertinenziale e via dei Carrubi; ad Est con la part. 399; Ad Ovest con facciata in aderenza con altro fabbricato. L'epoca della sua effettiva realizzazione non è stato possibile accertarla poichè per esso, dalle ricerche effettuate presso l'archivio e i fascicoli dei fabbricati e per nominativi, del Comune di Sonnino, non risulta mai presentata alcuna Autorizzazione, L.E. e/o C.E. e neppure è mai stata richiesta alcuna domanda di condono presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Sonnino. Non è stato possibile accertare così neppure la proprietà del piccolo vano deposito-cantina ubicato in aderenza all'appartamento, mai censito, lato Est, trovato chiuso con catena e lucchetto, ma al quale si può accedere soltanto dal piccolo cortile di pertinenza dello stesso appartamento. L'unico dato sulla sua realizzazione è ricontrabbile dalla presentazione, presso l'UTE di Latina, del Tipo Mappale richiesto, ritirato e allegato dal sottoscritto, denuncia di cambiamento n° 82585 del 13.042001.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 374, Sub. 1, Categoria A3, Graffato S2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 374

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

Valore di stima del bene: € 71.597,50

Il prezzo della vendita tiene conto delle condizioni di degrado e abbandono per lungo tempo dell'immobile e soprattutto della mancanza di impianti, tutti da rifare, elettrico, idrico e gas. Inoltre l'immobile non risulta censito, identificato negli archivi edilizi del Comune di Sonnino, per essere stato dichiarato come costruzione antecedente al 1967 e anche dopo tale data non risultano mai presentate alcuna richiesta, istanza, autorizzazioni di qualsiasi natura Edile-Urbanistica ed altro. Per tali motivi non risulta neppure censita o di proprietà degli esecutari la piccola cantina deposito al fianco dell'abitazione, non ispezionata ma che per ovvi motivi, già elencati nella prima parte della presente relazione non si può escludere appartenente alla ex proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sonnino (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N° 21, piano S1 e S2	110,15 mq	650,00 €/mq	€ 71.597,50	100,00%	€ 71.597,50
Valore di stima:					€ 71.597,50

Valore di stima: € 71.597,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Veustà, Stato d'uso e di manutenzione molto precari di strutture e materiali, mancanza di certificazioni degli impianti, attualmente mancanti.	35,00	%

Valore finale di stima: € 46.538,05

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Purtroppo, nonostante i numerosi inviti e solleciti agli esecutati, eseguiti sia dal custode che dal sottoscritto a presenziare per l'accesso sugli immobili non avendo avuto alcun riscontro si è reso necessario l'accesso forzoso mediante ausilio del nucleo Carabinieri di Sonnino in data 08.07.2023.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 26/10/2023

Firmato
digitalmente da
**michele arcangelo
marzullo**

CN = marzullo michele
arcangelo
O = Ordine Architetti di
Latina
e-mail =
michelemarzullo@libero.it
C = IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marzullo Michele Arcangelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio di PRG comune di Sonnino e Normativa Tecnica (Aggiornamento al 24/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa del Foglio 24 di Sonnino, part. 374 (Aggiornamento al 08/08/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 15/07/2023)
- ✓ N° 35 Foto - Documentazione interni ed esterni (Aggiornamento al 15/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia Verbale di Accesso Forzoso del Custode (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 15/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure CCRRII di Latina (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta al comune di Sonnino (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato dell'atto di Matrimonio (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di Residenza Esecutati (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con indicazione dei beni e della località (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di Proroga (Aggiornamento al 14/08/2023)

✓ N° 1 Altri allegati - Certificato attestazione Urbanistica dei beni rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino (Aggiornamento al 27/09/2023)

✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta e ritiro Tipo Mappale presso L'UTE di Latina. (Aggiornamento al 13/10/2023)

✓ N° 1 Altri allegati - Redazione APE (Aggiornamento al 24/10/2023)

✓ N° 1 Altri allegati - richiesta certificati al comune di Sonnino (Aggiornamento al 06/04/2023)

✓ N° 1 Altri allegati - richiesta certificato al comine di Sonnino (Aggiornamento al 24/07/2023)

✓ N° 1 Altri allegati - Avviso del custode per rinvio accesso forzoso (Aggiornamento al 06/07/2023)

✓ N° 3 Altri allegati - notifica perizia completa alle parti (Aggiornamento al 26/10/2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N° 21, piano S1 e S2 Porzione di vecchio edificio residenziale con accesso pedonale dalla stradina denominata via dei Carrubi e dal cortile indipendente pertinenziale. E' composto da un 1° e 2° piano Seminterrato collegati da unica scala interna. E' ubicato nel centro abitato di Sonnino in zona B1, (Completamento) di PRG. Vi si accede dal viottolo, via dei CARRUBI, sottostante la via Giuseppe di Vittorio con la quale confina sul lato Sud. A Nord con cortile pertinenziale e via dei Carrubi; ad Est con la part. 399; Ad Ovest con facciata in aderenza con altro fabbricato. L'epoca della sua effettiva realizzazione non è stato possibile accertarla poichè per esso, dalle ricerche effettuate presso l'archivio e i fascicoli dei fabbricati e per nominativi, del Comune di Sonnino, non risulta mai presentata alcuna Autorizzazione, L.E. e/o C.E. e neppure è mai stata richiesta alcuna domanda di condono presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Sonnino. Non è stato possibile accertare così neppure la proprietà del piccolo vano deposito-cantina ubicato in aderenza all'appartamento, mai censito, lato Est, trovato chiuso con catena e lucchetto, ma al quale si può accedere soltanto dal piccolo cortile di pertinenza dello stesso appartamento. L'unico dato sulla sua realizzazione è ricontrabbile dalla presentazione, presso l'UTE di Latina, del Tipo Mappale richiesto, ritirato e allegato dal sottoscritto, denuncia di cambiamento n° 82585 del 13.042001. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 374, Sub. 1, Categoria A3, Graffato S2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 374. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel centro abitato di Sonnino in Zona B1 di PRG, ovvero di completamento di cui si allegano gli Stralci planimetrici e la normativa.

Prezzo base d'asta: € 46.538,05

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 465/2017 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.538,05**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N° 21, piano S1 e S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 374, Sub. 1, Categoria A3, Graffato S2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 374	Superficie	110,15 mq
Stato conservativo:	Le condizioni attuali dell'immobile, al momento dell'accesso, risultano in stato di degrado e abbandono per opere, finiture e impianti, in gran parte causate dal lungo stato di abbandono da parte dei proprietari.		
Descrizione:	Porzione di vecchio edificio residenziale con accesso pedonale dalla stradina denominata via dei Carrubi e dal cortile indipendente pertinenziale. E' composto da un 1° e 2° piano Seminterrato collegati da unica scala interna. E' ubicato nel centro abitato di Sonnino in zona B1, (Completamento) di PRG. Vi si accede dal viottolo, via dei CARRUBI, sottostante la via Giuseppe di Vittorio con la quale confina sul lato Sud. A Nord con cortile pertinenziale e via dei Carrubi; ad Est con la part. 399; Ad Ovest con facciata in aderenza con altro fabbricato. L'epoca della sua effettiva realizzazione non è stato possibile accertarla poichè per esso, dalle ricerche effettuate presso l'archivio e i fascicoli dei fabbricati e per nominativi, del Comune di Sonnino, non risulta mai presentata alcuna Autorizzazione, L.E. e/o C.E. e neppure è mai stata richiesta alcuna domanda di condono presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Sonnino. Non è stato possibile accertare così neppure la proprietà del piccolo vano deposito-cantina ubicato in aderenza all'appartamento, mai censito, lato Est, trovato chiuso con catena e lucchetto, ma al quale si può accedere soltanto dal piccolo cortile di pertinenza dello stesso appartamento. L'unico dato sulla sua realizzazione è ricontrabbile dalla presentazione, presso l'UTE di Latina, del Tipo Mappale richiesto, ritirato e allegato dal sottoscritto, denuncia di cambiamento n° 82585 del 13.042001.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 06/11/2017

Reg. gen. 24524 - Reg. part. 17426

Quota: 1/2 ciascuno

A favore di UNICREDIT SPA CON SEDE IN ROMA

Contro xxx

- Formalità a carico della procedura

