
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cianfoni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.950,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Cianfoni Carlo, con studio in Via Daniele Montellanico 16 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email carlo.cianfoni.studiocca@gmail.com, PEC carlo.cianfoni@archiworldpec.it, Tel. 349 5736840, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 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 SAN FRANCESCO 47, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sviluppato su unico livello al Piano Primo di una palazzina di due piani fuori terra con copertura a lastrico solare. Internamente l'appartamento è composto da un ingresso, bagno, corridoio di distribuzione, cucina, tre camere, salone, ripostiglio

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/07/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Lorenzo Lupoli

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA SAN FRANCESCO 47, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con Via San Francesco, con il terreno ad Orto (Particella 83) di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, con il fabbricato (Particella 87 Sub 5) di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,50 mq	149,00 mq	1	149,00 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1993 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 22/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 223,11 Piano 1
Dal 22/01/2009 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 6 Categoria A3, Cons. 3 Rendita € 223,11 Piano 1
Dal 11/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 223,11 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 6

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 163 mq Rendita € 223,11 Piano 1
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	88	6		A3	3	6	163 mq	223,11 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Nella camera posta nell'angolo OVEST è presente un'infiltrazione nel solaio di copertura causata dal deterioramento dello strato impermeabilizzante del lastrico solare.

PARTI COMUNI

All'immobile oggetto di stima si accede attraverso spazi comuni costituiti da un androne e la scala condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: si ipotizzano fondazioni in cemento armato

Esposizione: l'immobile presenta esposizione su quattro lati (nord, sud, est, ovest)

Altezza interna utile: 2,75m

Str. verticali: la struttura verticale è composta da pilastri e travi in c.a.

Solai: di tipo piano in latero cemento (travetti e pignatte)

Copertura: di tipo piana a lastrico solare

Manto di copertura: la copertura è costituita da solaio con finitura a guaina impermeabilizzante

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne presentano finitura ad intonaco e pittura, le pareti interne si presentano rivestite a piastrelle in monocottura nel bagno e nella cucina e rivestimento con carta da parati nel

resto delle camere.

Pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di monocottura nella cucina e nel bagno, mattoni in marmo nel resto delle camere

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni realizzati con telaio in legno senza taglio termico e vetro monolastra con chiusura esterna realizzata avvolgibili in PVC; le porte interne sono realizzate in legno di tipo a cassa vuota con modanature realizzate in listelli di legno

Scale: l'accesso all'appartamento avviene attraverso scala condominiale con struttura in c.a. e rivestimento in lastre di marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia a fil tubo non sfilabile, l'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni in ghisa (manca la caldaia)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2009 al 11/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO GIAN VITTORE	22/01/2009	95336	9209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	30/01/2009	2704	1778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2010 al 24/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO GIAN VITTORE	11/03/2010	96134	99473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	19/03/2010	7560	4471
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 07/06/2023
Reg. gen. 15648 - Reg. part. 11338
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato a seguito della licenza di Costruzione N.84 rilasciata dal Comune di Sonnino in data 04.02.1974. Tale licenza risulta negli elenchi del Comune di Sonnino ma non è stato possibile visionare il fascicolo

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di Licenza di Costruzione N.84 rilasciata dal Comune di Sonnino in data 04.02.1974 come si evince dall'atto di provenienza.
In data 23.04.2024, previa richiesta di accesso agli atti, non è stato possibile visionare il fascicolo riguardante la Licenza di cui sopra in quanto non reperibile nell'archivio del Comune di Sonnino. A tal proposito in data 21.01.2025, con protocollo 882/2025 del 21.01.2025 il Comune di Sonnino ha inviato Dichiarazione di Irreperibilità della documentazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A causa dell'irreperibilità della documentazione urbanistica riguardante l'immobile oggetto di stima non è stato possibile effettuare le dovute verifiche di rispondenza dello stato dei luoghi ai titoli edilizi autorizzativi. In riferimento agli impianti, trattandosi di vecchi impianti, non è possibile reperire certificazioni che ne dichiarino la rispondenza alla normativa dell'epoca. Per il loro adeguamento viene stimato un costo pari a € 20.000,00

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** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA SAN FRANCESCO 47, piano 1
 Trattasi di appartamento sviluppato su unico livello al Piano Primo di una palazzina di due piani fuori terra con copertura a lastrico solare. Internamente l'appartamento è composto da un ingresso, bagno, corridoio di distribuzione, cucina, tre camere, salone, ripostiglio
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 6, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 81.950,00
 La valutazione è stata eseguita utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo di stima è stato selezionato in quanto sono stati riscontrati comparativi in numero tale da permetterne l'utilizzo.
 La stima ha tenuto conto:
 - dell'irreperibilità della documentazione urbanistica riguardante l'immobile oggetto di stima;
 - della rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale in atti;
 - dell'assenza di variazioni catastali tali da richiedere la presentazione di un titolo edilizio presupponendo la regolarità delle superfici e dei volumi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - VIA SAN FRANCESCO 47, piano 1	149,00 mq	550,00 €/mq	€ 81.950,00	100,00%	€ 81.950,00
				Valore di stima:	€ 81.950,00

Valore di stima: € 81.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20000,00	€

Valore finale di stima: € 61.950,00

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.

Cisterna di Latina, li 17/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cianfoni Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 11/03/2010)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Appartamento (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale appartamento (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Terreno (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione comune di Sonnino (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Stato Libero (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 20 Foto - Foto immobile (Aggiornamento al 31/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 28/02/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA SAN FRANCESCO 47, piano 1
Trattasi di appartamento sviluppato su unico livello al Piano Primo di una palazzina di due piani fuori terra con copertura a lastrico solare. Internamente l'appartamento è composto da un ingresso, bagno, corridoio di distribuzione, cucina, tre camere, salone, ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 6, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato a seguito della licenza di Costruzione N.84 rilasciata dal Comune di Sonnino in data 04.02.1974. Tale licenza risulta negli elenchi del Comune di Sonnino ma non è stato possibile visionare il fascicolo

Prezzo base d'asta: € 61.950,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.950,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - VIA SAN FRANCESCO 47, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Nella camera posta nell'angolo OVEST è presente un'infiltrazione nel solaio di copertura causata dal deterioramento dello strato impermeabilizzante del lastrico solare.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sviluppato su unico livello al Piano Primo di una palazzina di due piani fuori terra con copertura a lastrico solare. Internamente l'appartamento è composto da un ingresso, bagno, corridoio di distribuzione, cucina, tre camere, salone, ripostiglio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 07/06/2023
Reg. gen. 15648 - Reg. part. 11338
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****