TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Testana Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 7
Precisazioni 9
Patti 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto Unico 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.383,00 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

INCARICO

All'udienza del 05/11/2023, il sottoscritto Arch. Testana Danilo, con studio in Via Maurizio Quadrio, 12 - 04015 - Priverno (LT), email danilotestana@gmail.com, PEC danilo.testana@archiworldpec.it, Tel. 392 2990580, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sonnino (LT) - via Roma n. 54, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.413880, 13.243376)

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso residenziale ubicato in via Roma n. 54 nel Comune di Sonnino (LT).
Trattasi di un immobile di vecchia edificazione, originariamente adibito a caserma della locale Stazione dei Carabinieri, localizzato a ridosso del centro storico cittadino.
Il Comune di Sonnino conta circa 7.300 abitanti, il suo centro storico conserva le caratteristiche urbane medioevali ed è costituito da cinque porte di accesso, connesse da una serie di camminamenti all'interno delle antiche mura.
Il contesto di riferimento, a prevalente destinazione residenziale, è servito da alcuni negozi di vicinato e attività del settore della ristorazione; a circa 100 metri di distanza dal bene sono presenti gli uffici amministrativi del Comune mentre a circa 350 metri vi è l'Istituto Comprensivo Leonardo Da Vinci.
La mobilità extra urbana è garantita dal servizio di trasporto pubblico su gomma, che effettua fermate su Via Capitano, Via Pellegrini, con la stazione autolinee che dista circa 300 metri.
La stazione ferroviaria più vicina è quella di Priverno-Fossanova, posta a circa 9,5 km.
Il Comune è raggiungibile tramite l'Autostrada A1, uscita Frosinone, per poi immettersi sulla SS156/Via dei monti Lepini e seguire per Terracina fino all'uscita di Sonnino. La strada statale 148/Via Pontina e la strada statale 7/Via Appia collegano il paese principalmente con Latina (a circa 40 km) e Roma (a circa 120 km).

Catastalmente l'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed è caratterizzato da tre prospetti liberi con affaccio verso Via Roma sul fronte Sud-Ovest, su un vicolo cieco a Ovest e su un'area verde a Nord-Est. La parete perimetrale a Est confina con altro edificio. I livelli sono disimpegnati e collegati tramite un vano scala interno.
L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e tamponature perimetrali intonacate e tinteggiate. La facciata principale, rivolta su via Roma, presenta dettagli ornamentali dell'epoca che ne impreziosiscono l'aspetto, come le modanature a rilievo attorno alle aperture, gli angoli lavorati a bugnato e la cornice sotto tetto decorata a dentelli.
Il piano seminterrato ospita le cantine e risulta costituito da n. 2 vani ed un disimpegno, oltre al piccolo locale sottoscala. Il piano seminterrato risulta arieggiato da alcune aperture a bocca di lupo ubicate nei due vani e nel disimpegno ed è sede di n. 2 piccole cisterne. Presenta pavimenti in cotto, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato e infissi in alluminio, dotati di grate in ferro.
Il piano terra ha un'altezza interna pari a 3,24 mt e presenta un ampio atrio centrale dove sono collocati il vano scala ed il portone di ingresso, quest'ultimo preceduto da una piccola rampa. Il piano si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno ricavato dalla chiusura di un balcone. Il piano presenta pavimenti in marmette, talvolta impreziositi da greche, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato ed infissi interni

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

ed esterni in legno, questi ultimi dotati di scuri.
Il piano primo, di altezza interna pari a 2,92, si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un bagno e presenta finiture similari al piano terra. Tra il piano terra ed il piano primo si trova un piccolo balcone accessibile dal vano scala centrale, chiuso da infissi in legno e vetro, presumibilmente adibito a ripostiglio.
Da quanto visionato in occasione della visita interna l'immobile si presenta completamente libero e in completo stato di abbandono in quanto disabitato da diversi anni.
Lo stato di manutenzione generale risulta pertanto pessimo; sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto, il quale risulta invaso da vegetazione spontanea, gli infissi sono usurati e l'impianto elettrico - ancorché disattivato - non a norma; il contatore del gas risulta assente.
I due balconi chiusi ed utilizzati come wc e ripostiglio, posti entrambi sul lato Nord-Est del fabbricato, presentano infiltrazioni diffuse delle coperture e pareti esterne. Il locale adibito a wc ha la copertura realizzata da lastre ondulate di cemento-eternit.
Il vano scala che collega i tre livelli presenta gradini in marmo e ringhiera in ferro, con passamano in legno. Alla data del sopralluogo il tratto di scala che collega il piano terra al piano primo risultava invaso da alcuni calcinacci.
Si evidenzia che ricade nel perimetro della proprietà dell'immobile anche la corte pertinenziale posta sul fronte Nord del fabbricato, ubicata a quota del secondo piano sotto strada e accessibile da passaggio comune con altre proprietà, oltre ad un piccolo vano, accessibile dalla medesima corte, in passato adibito a locale caldaia, da considerarsi come accessorio di pertinenza dell'immobile.

Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino al foglio 25 particella 184 subalterno 5, categoria A/2 classe 1 consistenza 10,50 vani, superficie catastale 266 mq, rendita € 281,99, S1-T-1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

E' stato effettuato sopralluogo in sito, unitamente al Custode Giudiziario, in data 02/01/2024 ore 14:00 (allegato 1) in presenza del Sig. **** Omissis ****. Il bene si presentava libero da cose e persone ed in pessime condizioni di conservazione. Si procedeva ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando misurazioni metriche e documentazione fotografica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sonnino (LT) - via Roma n. 54, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla Scheda Anagrafica rilasciata dal Comune di Sonnino, l'esecutato risulta in stato libero.

Il sottoscritto CTU ha reperito i seguenti certificati/estratti:
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita del Comune di Pompei: "Nessuna Annotazione" (documento del 03/01/2024)
- Certificato di Residenza Storico del Comune di Cisterna di Latina, da cui risulta che l'ultima residenza, fino al 23/06/2016, è stata in **** Omissis ****, successivamente emigrato per Sonnino dal 23/06/2016 (documento del 02/01/2024)
- Certificato Storico di Residenza del Comune di Sonnino: da cui risulta che dal 23/06/2016 è residente in **** Omissis ****, sebbene attualmente irreperibile e dal 19/10/2018 cancellato all'Anagrafe della Popolazione Residente per Irreperibilità (documento del 28/12/2023)
- Certificato di Irreperibilità del Comune di Sonnino: Cancellazione dal Registro della Popolazione (documento del 28/12/2023)

CONFINI

Come risultante dalla planimetria catastale l'immobile pignorato confina con le seguenti proprietà:
Nord-Est; Particelle catastali 685-185
Nord-Ovest; Particelle catastali 183-182
Sud-Est; Particella catastale 184 e **** Omissis ****
Sud-Ovest; Via Roma

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,01 mq	88,68 mq	1	88,68 mq	3,24 m	PT
Balcone/Wc	5,24 mq	5,96 mq	0,95	5,66 mq	0,00 m	PT
Abitazione	78,08 mq	104,55 mq	1	104,55 mq	2,92 m	P1
Balcone chiuso/Ripostiglio	2,40 mq	2,88 mq	0,95	2,74 mq	0,00 m	P.Ammezzato
Magazzino	40,19 mq	61,60 mq	0,50	30,80 mq	3,22 m	PS1
Sottoscala con h<1,50 ml	2,35 mq	7,27 mq	0	0,00 mq	0,00 m	PS1
Vano scala interno	21,26 mq	22,89 mq	1	22,89 mq	0,00 m	PS1-PT-P1

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

Totale superficie convenzionale:	**255,32 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**255,32 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è suddiviso in 3 livelli la cui superficie utile risulta così articolata:
Piano Terra, superfici nette 69,25 mq
- Vano 1, 14,95 mq
- Vano 2, 15,34 mq
- Vano 3, 18,18 mq
- Vano 4, 10,53 mq
- Disimpegni, 5,01 mq
- Balcone chiuso/Wc, 5,24 mq

Piano Primo, superfici nette 80,48 mq
- Vano 1, 15,66 mq
- Vano 2, 15,70 mq
- Vano 3, 18,51 mq
- Vano 4, 7,34 mq
- Vano 5, 16,62 mq
- Disimpegno, 4,25 mq
- Balcone chiuso/Ripostiglio (piano ammezzato), 2,40 mq

Piano Seminterrato, superfici nette 40,19 mq
- Vano 1, 13,91 mq
- Vano 2, 8,83 mq
- Vano 4, 6,86 mq
- Disimpegno, 8,64 mq
- Sottoscala, 1,95 mq
- Sottoscala con altezza inferiore a 1,50 ml, 2,35 mq

- Vano scala (PT-P1-PS1), superficie netta 21,26 mq

L'accesso avviene dalla quota stradale (Via Roma), da qui una breve rampa di scale conduce al livello del piano terra da cui si diparte il vano scale principale che a sua volta consente di accedere al piano primo e al piano seminterrato.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 293,83.
La superficie convenzionale è pari a mq 255,32.
La superficie netta complessiva è pari a mq 213,53, di cui 170,99 mq ad uso residenziale e 43,54 mq non residenziali.

Si precisa che ricade nel perimetro della proprietà dell'immobile anche la corte pertinenziale posta sul fronte Nord del fabbricato, ubicata a quota del secondo piano sotto strada e accessibile da passaggio comune con altre proprietà, oltre ad un piccolo vano, accessibile dalla medesima corte, in passato adibito a locale caldaia.

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/03/1986** al **05/05/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 184, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 0,13
Dal **05/05/1986** al **23/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 184, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 59,65
Dal **23/12/2002** al **16/03/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 184, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 281,99 Piano S1-T-1
Dal **16/03/2015** al **21/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 184, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 281,99 Piano S1-T-1

Il titolare individuato nella visura catastale corrisponde con l'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	184	5		A2	1	10,5	266 mq	281,99 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti si è riscontrato quanto segue:
Piano Terra
- errata rappresentazione dello spessore di alcuni divisori interni
- mancata rappresentazione di una nicchia nel muro perimetrale sul lato Sud-Est
- lieve differenza di posizionamento di alcune finestre
- errata rappresentazione del balcone chiuso/wc, il quale risulta essere più piccolo rispetto a quanto

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

rappresentato in planimetria
- lieve diversa rappresentazione della scala interna

Piano Primo
- errata rappresentazione dello spessore di alcuni di alcuni divisori interni
- lieve differenza di posizionamento di alcune finestre
- errato posizionamento del Balcone chiuso/Ripostiglio rispetto al vano scala
- diversa rappresentazione della scala interna

Piano Seminterrato
- errata rappresentazione dello spessore di alcuni divisori interni
- lieve differenza di posizionamento di alcune finestre
- diversa distribuzione degli spazi interni
- diversa sagoma dei muri perimetrali

In considerazione dello stato dei luoghi rinvenuto durante i sopralluoghi, si ritiene opportuno precisare quanto segue:

a) dal titolo di provenienza del 23/12/2002, atto immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento del 22/02/2023 è emerso che nel perimetro della proprietà immobiliare è ricompresa anche la corte esclusiva pertinenziale, gravata da servitù di passaggio. Predetta corte esclusiva non è rappresentata sulle planimetrie catastali in atti e non risulta graficamente riportata neppure sulle planimetrie catastali storiche datate 1964, reperite dal sottoscritto CTU con apposita richiesta presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2024. La corte non ha un accesso diretto dall'immobile poiché essa risulta raggiungibile esclusivamente dal passetto comune a confine con la particella 182, c.d. "vicolo cieco" sulle planimetrie catastali. L'accesso al passaggio comune avviene da Via Roma, dove quest'ultimo risulta chiuso a chiave da un cancello pedonale in ferro.
La corte pertinenziale, inoltre, non presenta limiti e confini perimetrali individuabili sul posto in quanto il giardino non è fisicamente delimitato dalle proprietà confinanti.

b) il fabbricato non risulta inserito nelle mappe del Catasto Terreni, presumibilmente in quanto fabbricato di antica realizzazione pertanto mai censito dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e/o dai precedenti proprietari.

Alla luce di tali anomalie, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno reperire l'atto di compravendita del 05/05/1986 a rogito del Notaio Ranucci Raffaele in Sezze rep. n. 5.472 racc. n. 1.469. Nel richiamato titolo di provenienza, estratto presso l'Archivio Notarile di Latina in data 02/02/2024, l'immobile trasferito veniva così descritto:
"fabbricato di vecchissima costruzione composto da cantina e due piccoli vani ed ingresso ai piani seminterrati, tre vani ed accessori al piano terra, e cinque vani al piano primo, con annessa area giardinata pertinenziale, il tutto confinante con Via Roma, proprietà **** Omissis ****, Vicolo Cieco, salvi altri".

Durante il sopralluogo del 19/01/2024 il sottoscritto CTU rilevava la presenza di un vano di circa mq 13 netti, situato al secondo piano sotto strada, ovvero a quota della corte pertinenziale, con unico accesso diretto dall'esterno.
Si fa presente, inoltre, che sulla base dell'estratto di mappa catastale la corte pertinenziale appare ricadere in parte sulla particella 184 oggetto di pignoramento ed in parte sulla particella 183, intestata a soggetti terzi ed esclusa dal pignoramento (da visura catastale tale particella è intestata al sig. **** Omissis ****). Al riguardo si segnala che da indagini catastali il sig. **** Omissis **** in passato risultava essere l'unico intestatario dei fabbricati e dei terreni insistenti sulle particelle catastali 183, 184 e 185, cosicché l'immobile oggetto di pignoramento costituiva una porzione di una più ampia ed unica proprietà immobiliare, congiuntamente con il fabbricato adiacente sul lato Est e con i terreni confinanti sul fronte Nord.

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

Per effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, tramite inserimento della corte pertinenziale e del predetto vano, nonché apportare le regolarizzazioni catastali di cui ai precedenti punti, si rende pertanto necessario predisporre una pratica catastale che includa anche la variazione della particella 183 (attualmente di proprietà di terzi soggetti esclusi dalla presente procedura esecutiva). L'operazione in questione consisterebbe nello scorporo della porzione materiale di terreno afferente la quota parte della corte pertinenziale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Trattandosi di operazione tecnica afferente porzioni di immobili aliene e non pignorate, intestate a soggetti terzi esterni alla presente procedura, peraltro non presenti in loco, in questa sede non risulta possibile procedere con il frazionamento catastale ai fini della regolarizzazione dell'immobile. Si segnala, altresì, che dall'analisi della documentazione reperita siffatta circostanza appare consolidata nei decenni, così come indicato negli atti di compravendita susseguiti nel tempo (1986, 2002 e 2015).

Ai fini della regolarizzazione delle difformità/carenze catastali su esposte è necessario espletare le seguenti pratiche:
1) predisposizione Tipo Frazionamento catastale per l'inserimento del fabbricato nelle mappe del Catasto Terreni e contestuale ridefinizione dei confini delle aree esterne, atto propedeutico alla successiva rappresentazione del fabbricato e della corte pertinenziale in planimetria catastale;
2) Istanza di Allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a seguito dell'approvazione del Tipo Frazionamento da parte dell'Agenzia delle Entrate;
3) Aggiornamento delle planimetrie catastali in atti tramite procedura DOC.FA..
La spesa da sostenere per l'espletamento delle predette pratiche viene ipotizzata in circa € 3.000, già considerati come decurtazione nella stima dell'immobile in questione.

Sulla base delle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino, per il fabbricato in esame non risulta essere mai stata rilasciata alcuna concessione/autorizzazione/istanza edilizia.

In considerazione delle irregolarità rilevate rispetto alle planimetrie catastali storiche del 1964 e quella in atti del 1986, da un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale ai fini della legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato, privo di titolo abilitativo edilizio, occorre presentare una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 37 per esatta rappresentazione grafica, con il versamento minimo di € 516,00 a titolo di oblazione che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.
La spesa da sostenere per l'espletamento della predetta pratica viene ipotizzata in circa € 2.500, già considerati come decurtazione nella stima dell'immobile in questione.

PRECISAZIONI

Come già evidenziato, ricade nel perimetro della proprietà dell'immobile in questione la corte pertinenziale posta sul fronte Nord del fabbricato, ubicata a quota del secondo piano sotto strada e accessibile da passaggio comune con altre proprietà, oltre ad un piccolo vano, accessibile dalla medesima corte, in passato adibito a locale caldaia. Sebbene quest'ultimo locale non venga esplicitamente descritto ne nell'atto di pignoramento ne nei precedenti atti di provenienza reperiti dal sottoscritto CTU, esso può comunque ritenersi compreso nelle relative "accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni" dell'immobile in esame.

Successivamente al primo sopralluogo con il debitore e il custode giudiziario del 02/01/2024, il sottoscritto CTU ha effettuato altri n. 2 sopralluoghi presso l'immobile in data 19/01/2024 e 14/04/2024 al fine di completare l'espletamento delle operazioni peritali attraverso specifiche indagini sul posto.

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

Di seguito si riporta l'elenco degli accessi effettuati presso gli enti pubblici dal sottoscritto per l'evasione dell'incarico:
- Archivio Notarile di Roma in data 20/12/2023 - richiesta copia atto Tarquini Giuseppe del 23/12/2002 rep. n. 356724
- Ufficio Anagrafe e Comando Polizia Municipale del Comune di Sonnino in data 28/12/2023
- Archivio Notarile di Roma in data 11/01/2024 - ritiro copia atto Tarquini Giuseppe del 23/12/2002 rep. n. 356724
- Archivio Notarile di Latina in data 26/01/2024 - richiesta copia atto Ranucci del 05/05/1986 rep. n. 5472 (ricevuto mezzo email in data 02/02/2024)
- Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino in data 19/01/2024
- Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali - Agenzia delle Entrate di Latina - in data 19/01/2024
- Ufficio Provinciale Territorio Servizi Ipotecari - Agenzia delle Entrate di Latina - in data 09/05/2024

PATTI

Per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato che non è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nel corso dei decenni che allo stato attuale presenta uno stato conservativo generale pessimo. Le finiture sono di vetusta realizzazione e gli impianti non a norma.
Le facciate esterne sui fronti Sud-Ovest e Sud-Est presentano evidenti segni di usura quali distaccamenti di intonaco, dilavamenti e segni di umidità oltre alla completa degradazione delle tinteggiature, mentre la facciata sul versante Nord-Est non è stata mai intonacata e tinteggiata. Gli infissi in legno, compreso il portone di accesso su via Roma, sono deteriorati e necessitano di opere di restauro con parziali sostituzioni.
All'interno dell'immobile di notano evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche dal piano di copertura in particolare nei soffitti del piano primo e nel vano scala centrale. Il wc posto al piano terra e il ripostiglio al piano ammezzato, entrambi realizzati su delle piccole balconate chiuse, sono in pessimo stato di conservazione.
La copertura del vano wc del piano terra è realizzata con pannelli in eternit parzialmente danneggiati; trattandosi di materiale contenente amianto necessitano di idonea rimozione e smaltimento.
La copertura dell'edificio, sebbene non ispezionabile, presenta evidenti infiltrazioni di acqua meteorica, pertanto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento si affaccia su un passaggio comune, c.d. "vicolo cieco" sulla planimetria catastale; tale passaggio conduce al giardino pertinenziale posto al secondo piano seminterrato rispetto al piano stradale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene immobile oggetto di pignoramento insiste il diritto di passaggio sul terreno costituente la corte esterna pertinenziale al piano sotto strada (servitù riportata negli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto CTU, rispettivamente datati 1986, 2002 e 2015).

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

Dalle verifiche condotte non sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante risulta essere in muratura di pietrame parzialmente intonacata, con solai misti con travi in legno e putrelle in ferro. Le tramezzature sono in laterizio e la copertura a tetto presumibilmente realizzata con struttura portante in legno. Considerate le criticità dovute alle copiose infiltrazioni di acque meteoriche la copertura necessita di un completo rifacimento del pacchetto di impermeabilizzazione con contestuale verifica dello stato manutentivo dei solai della medesima.
L'altezza utile interna dell'appartamento al piano terra risulta di 3,24 metri, dell'appartamento al piano primo di 2,92 metri mentre nel piano seminterrato l'altezza è per gran parte di 3,22 metri con alcuni punti variabili (sottoscala e vano fronte scala) da un minimo di 2,03 ad un massimo di 2,50 metri.
Le finiture interne sono le seguenti:
-infissi esterni in legno verniciato con sportelli di oscuramento e persiane esterne; porte interne e porta di ingresso in legno fatta eccezione per una porta in alluminio al piano terra
-pavimentazioni interne in marmette di cemento e graniglia nelle stanze e in marmo nel vano scale
-il vano scala ha un parapetto costituito da ringhiera metallica in ferro verniciato e corrimano in legno
-gli ambienti sono intonacati e tinteggiati
-i bagni hanno pavimenti e rivestimenti (quest'ultimi per un'altezza pari a circa 1.20 metri) con mattonelle in ceramica e sanitari in porcellana.
L'immobile è dotato di impianto elettrico (non a norma e privo di certificazioni), impianto idrico ed impianto di riscaldamento tramite radiatori in lamiera di acciaio. L'acqua calda sanitaria era garantita da boiler elettrici presenti nei bagni e nell'angolo cottura.
Si evidenzia che l'immobile non dispone di allaccio alla rete fognaria delle acque reflue domestiche, in quanto servito da un antico pozzo nero presente nella corte pertinenziale.
Il fabbricato ha una corte pertinenziale lasciata a verde posta sul fronte Nord, accessibile da un passetto comune ad altre proprietà su versante Nord-Est. A livello della corte pertinenziale vi è un piccolo vano in passato adibito a locale caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in completo stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 23/12/2002 al 03/04/2015</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuseppe Tarquini</td><td>23/12/2002</td><td>356724</td><td>15644</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio provinciale di Latina	24/12/2002	31411	21659
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/03/2015**	**** Omissis ****	**Decreto di Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Latina	16/03/2015	165	2015
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Direzione Provinciale di Latina	03/04/2015	6733	5055
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza (rogante Giuseppe Tarquini, data 23/12/2002, repertorio n. 356724, Raccolta n. 15644) viene inserito come allegato alla presente CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
  Iscritto a Latina il 04/03/2009
  Reg. gen. 6093 - Reg. part. 1154
  Importo: € 24.552,96

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 12.276,48
Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.
N° repertorio: 101789
N° raccolta: 96

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Latina il 27/04/2015
  Reg. gen. 8416 - Reg. part. 1196
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 50.000,00
  Interessi: € 50.000,00
  Percentuale interessi: 4,20 %
  Rogante: Ciprari Maria Cristina
  Data: 23/04/2015
  N° repertorio: 18337
  N° raccolta: 9060
  Note: Annotazione n. 1232 del 28/05/2015 (EROGAZIONE A SALDO)

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Latina il 24/12/2002
  Reg. gen. 31411 - Reg. part. 21659
  A favore di **** Omissis ****
- **Decreto di Trasferimento Immobili**
  Trascritto a Latina il 03/04/2015
  Reg. gen. 6733 - Reg. part. 5055
  A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 22/03/2023
  Reg. gen. 8172 - Reg. part. 5531
  A favore di **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione**
  Iscritto a Latina il 10/04/2015
  Reg. gen. 7106 - Reg. part. 808
  A favore di **** Omissis ****
  Note: Annotazione n. 808 del 10/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) Annotazione n. 2438 del 29/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca volontaria con un costo di € 35,00 e nella cancellazione del pignoramento con un costo di € 294,00, per un totale di oneri di cancellazione pari a €

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Sonnino è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera n. 282.
L'immobile in oggetto ricade in "Zone residenziali di completamento B, sottozona B1".
La destinazione di tali zone è quella prevalentemente residenziale. In esse si esclude la realizzazione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato, macelli, stalle, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale. In tali zone sono ammessi solo i piccoli laboratori artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con la residenza. In tale zona sono consentite trasformazioni per i singoli edifici mediante demolizione ricostruzione a parità di volume fino al concorso del If=3mc/mq.
La sottozona B1 (Aree Centrali del Centro Abitato) presenta un indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq ed un'altezza massima = mt. 10,50.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente stima, è stato richiesto in data 29/12/2023 protocollo n. 15196 e rilasciato dal Comune di Sonnino in data 06/02/2024 protocollo 1686/2024.

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.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC in data 20/12/2023 protocollo 17798.
In data 19/01/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Sonnino sulla base dei riferimenti catastali e della cronologia delle proprietà.
La costruzione dell'edificio in esame è stata realizzata antecedentemente all'anno 1967.
Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino non sono state rinvenute licenze edilizie originarie ne tantomeno risultano depositate istanze di condono edilizio.
Sull'immobile non sono state rilasciate autorizzazioni successivamente alla sua costruzione.

In considerazione delle irregolarità rilevate rispetto alle planimetrie catastali storiche del 1964 e quella in atti del 1986, da un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale ai fini della legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato, privo di titolo abilitativo edilizio, occorre presentare una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 37 per esatta rappresentazione grafica, con il versamento minimo di € 516,00 a titolo di oblazione che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.
La spesa da sostenere per l'espletamento della predetta pratica viene ipotizzata in circa € 2.500, già considerati come decurtazione nella stima dell'immobile in questione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

- 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.

L'immobile pignorato è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il sottoscritto CTU durante il sopralluogo effettuato in data 02/01/2024, ha provveduto a rilevare integralmente gli elementi sia verticali che orizzontali, le chiusure che compongono l'involucro edilizio e le diverse tipologie di impianti presenti nell'unità immobiliare. Tale certificato è stato regolarmente redatto, da altro tecnico abilitato, secondo le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici. Si allega alla presente perizia copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (allegato n.21).
Per quanto riguarda gli impianti esistenti, essi risultano privi di certificazioni di Legge. Considerato il pessimo stato d'uso degli stessi si rende necessaria l'esecuzione di interventi di adeguamento normativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sonnino (LT) - via Roma n. 54, piano S1-T-1
  Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso residenziale ubicato in via Roma n. 54 nel Comune di Sonnino (LT). Trattasi di un immobile di vecchia edificazione, originariamente adibito a caserma della locale Stazione dei Carabinieri, localizzato a ridosso del centro storico cittadino. Il Comune di Sonnino conta circa 7.300 abitanti, il suo centro storico conserva le caratteristiche urbane medioevali ed è costituito da cinque porte di accesso, connesse da una serie di camminamenti all'interno delle antiche mura. Il contesto di riferimento, a prevalente destinazione residenziale, è servito da alcuni negozi di vicinato e attività del settore della ristorazione; a circa 100

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

metri di distanza dal bene sono presenti gli uffici amministrativi del Comune mentre a circa 350 metri vi è l'Istituto Comprensivo Leonardo Da Vinci. La mobilità extra urbana è garantita dal servizio di trasporto pubblico su gomma, che effettua fermate su Via Capitano, Via Pellegrini, con la stazione autolinee che dista circa 300 metri. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Priverno-Fossanova, posta a circa 9,5 km. Il Comune è raggiungibile tramite l'Autostrada A1, uscita Frosinone, per poi immettersi sulla SS156/Via dei monti Lepini e seguire per Terracina fino all'uscita di Sonnino. La strada statale 148/Via Pontina e la strada statale 7/Via Appia collegano il paese principalmente con Latina (a circa 40 km) e Roma (a circa 120 km). Catastalmente l'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed è caratterizzato da tre prospetti liberi con affaccio verso Via Roma sul fronte Sud-Ovest, su un vicolo cieco a Ovest e su un'area verde a Nord-Est. La parete perimetrale a Est confina con altro edificio. I livelli sono disimpegnati e collegati tramite un vano scala interno. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e tamponature perimetrali intonacate e tinteggiate. La facciata principale, rivolta su via Roma, presenta dettagli ornamentali dell'epoca che ne impreziosiscono l'aspetto, come le modanature a rilievo attorno alle aperture, gli angoli lavorati a bugnato e la cornice sotto tetto decorata a dentelli. Il piano seminterrato ospita le cantine e risulta costituito da n. 2 vani ed un disimpegno, oltre al piccolo locale sottoscala. Il piano seminterrato risulta arieggiato da alcune aperture a bocca di lupo ubicate nei due vani e nel disimpegno ed è sede di n. 2 piccole cisterne. Presenta pavimenti in cotto, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato e infissi in alluminio, dotati di grate in ferro. Il piano terra ha un'altezza interna pari a 3,24 mt e presenta un ampio atrio centrale dove sono collocati il vano scala ed il portone di ingresso, quest'ultimo preceduto da una piccola rampa. Il piano si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno ricavato dalla chiusura di un balcone. Il piano presenta pavimenti in marmette, talvolta impreziositi da greche, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato ed infissi interni ed esterni in legno, questi ultimi dotati di scuri. Il piano primo, di altezza interna pari a 2,92, si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un bagno e presenta finiture similari al piano terra. Tra il piano terra ed il piano primo si trova un piccolo balcone accessibile dal vano scala centrale, chiuso da infissi in legno e vetro, presumibilmente adibito a ripostiglio. Da quanto visionato in occasione della visita interna l'immobile si presenta completamente libero e in completo stato di abbandono in quanto disabitato da diversi anni. Lo stato di manutenzione generale risulta pertanto pessimo; sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto, il quale risulta invaso da vegetazione spontanea, gli infissi sono usurati e l'impianto elettrico - ancorché disattivato - non a norma; il contatore del gas risulta assente. I due balconi chiusi ed utilizzati come wc e ripostiglio, posti entrambi sul lato Nord-Est del fabbricato, presentano infiltrazioni diffuse delle coperture e pareti esterne. Il locale adibito a wc ha la copertura realizzata da lastre ondulate di cemento-eternit. Il vano scala che collega i tre livelli presenta gradini in marmo e ringhiera in ferro, con passamano in legno. Alla data del sopralluogo il tratto di scala che collega il piano terra al piano primo risultava invaso da alcuni calcinacci. Si evidenzia che ricade nel perimetro della proprietà dell'immobile anche la corte pertinenziale posta sul fronte Nord del fabbricato, ubicata a quota del secondo piano sotto strada e accessibile da passaggio comune con altre proprietà, oltre ad un piccolo vano, accessibile dalla medesima corte, in passato adibito a locale caldaia, da considerarsi come accessorio di pertinenza dell'immobile. Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino al foglio 25 particella 184 subalterno 5, categoria A/2 classe 1 consistenza 10,50 vani, superficie catastale 266 mq, rendita € 281,99, S1-T-1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 184, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.383,20

Tenuto conto della tipologia e destinazione d'uso dell'asset immobiliare in esame, ai fini della stima del più probabile Valore di Mercato dello stesso si è ritenuto opportuno procedere attraverso il Metodo Sintetico-Comparativo, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
Ai fini della stima, si è proceduti alla rilevazione di quotazioni di riferimento per la valutazione del bene attraverso lo svolgimento di indagini di mercato mirate che sono consistite in:

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

• Indagini dirette svolte sul territorio:
1. Analisi delle offerte di immobili in vendita (consultazione siti web specializzati quali "Immobiliare.it", "Idealista.it", "Casa.it");
2. Dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene (consultazione sito web "Astegiudiziarie.it")
3. Interviste ad operatori locali (Agenzie immobiliari). Al riguardo si fa presente che non avendo rilevato la presenza di agenzia immobiliari nel Comune di riferimento, l'indagine è stata effettuata consultando l'agenzia immobiliare "Agenzia Immobiliare Rossi" con sede nel limitrofo Comune di Priverno;
• Consultazione delle risultanze di rilevamenti di mercato effettuati da operatori qualificati (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Sonnino (LT) - via Roma n. 54, piano S1-T-1	255,32 mq	260,00 €/mq	€ 66.383,20	100,00%	€ 66.383,20
				Valore di stima:	€ 66.383,20

Valore di stima: € 66.383,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	3000,00	€
Bonifica e smaltimento amianto (copertura balcone chiuso al piano terra)	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 58.383,00**

Lo stato manutentivo e conservativo del bene immobile oggetto di pignoramento è risultato pessimo in fase di sopralluogo. Sono presenti, come meglio precisato nel paragrafo dedicato, infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto, distaccamenti di intonaco nelle facciate ed un pessimo stato d'uso generalizzato dei materiali da costruzione e delle finiture interne, poiché perlopiù risalenti al periodo originario di costruzione dell'immobile (circa 1935).

Le analisi condotte hanno evidenziato valori di mercato generalmente compresi tra €/mq 200 e 500, in funzione delle differenti peculiarità degli immobili proposti. In considerazione di quanto rilevato e delle caratteristiche dell'asset immobiliare in esame, si ritiene congruo stimare un valore unitario di vendita pari a €/mq 260.

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

Al valore scaturito è stata applicata una decurtazione pari a € 8.000 dovendo prevedere gli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistico-edilizia e la bonifica/smaltimento dell'amianto nella copertura del balcone chiuso (wc) al piano terra.

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.

Priverno, li 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Testana Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All_1 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - All_2 - Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - All_2 - Atto di Compravendita del 23-12-2002 (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - All_4 - Atto di Compravendita del 05-05-1986 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - All_5 - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - All_6 - Visura Storica (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - All_7 - Planimetrie catastali storiche del 23-09-1964 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - All_8 - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - All_9 - Ricevuta Accesso Atti Comune di Sonnino (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - All_10 - Certificato di Irreperibilità Comune di Sonnino (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - All_11 - Certificato Storico di Residenza Comune di Sonnino (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - All_12 - Estratto per riassunto dell'atto di nascita Comune di Pompei (Aggiornamento al 03/01/2024)

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

- ✓ N° 13 Altri allegati - All_13 - Certificato Storico di Residenza Comune di Cisterna di Latina (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - All_14 - Verifica presenza contratti di locazione (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 15 Estratti di mappa - All_15 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 16 Foto - All_16 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 17 Google maps - All_17 - Google Maps (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - All_18 - Rilievo del CTU (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - All_19 - Rilievo difformità catastali (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - All_20 - Stima Immobile - Analisi di mercato (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - All_21 - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 16/05/2024)

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sonnino (LT) - via Roma n. 54, piano S1-T-1
  Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso residenziale ubicato in via Roma n. 54 nel Comune di Sonnino (LT). Trattasi di un immobile di vecchia edificazione, originariamente adibito a caserma della locale Stazione dei Carabinieri, localizzato a ridosso del centro storico cittadino. Il Comune di Sonnino conta circa 7.300 abitanti, il suo centro storico conserva le caratteristiche urbane medioevali ed è costituito da cinque porte di accesso, connesse da una serie di camminamenti all'interno delle antiche mura. Il contesto di riferimento, a prevalente destinazione residenziale, è servito da alcuni negozi di vicinato e attività del settore della ristorazione; a circa 100 metri di distanza dal bene sono presenti gli uffici amministrativi del Comune mentre a circa 350 metri vi è l'Istituto Comprensivo Leonardo Da Vinci. La mobilità extra urbana è garantita dal servizio di trasporto pubblico su gomma, che effettua fermate su Via Capitano, Via Pellegrini, con la stazione autolinee che dista circa 300 metri. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Priverno-Fossanova, posta a circa 9,5 km. Il Comune è raggiungibile tramite l'Autostrada A1, uscita Frosinone, per poi immettersi sulla SS156/Via dei monti Lepini e seguire per Terracina fino all'uscita di Sonnino. La strada statale 148/Via Pontina e la strada statale 7/Via Appia collegano il paese principalmente con Latina (a circa 40 km) e Roma (a circa 120 km). Catastalmente l'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed è caratterizzato da tre prospetti liberi con affaccio verso Via Roma sul fronte Sud-Ovest, su un vicolo cieco a Ovest e su un'area verde a Nord-Est. La parete perimetrale a Est confina con altro edificio. I livelli sono disimpegnati e collegati tramite un vano scala interno. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e tamponature perimetrali intonacate e tinteggiate. La facciata principale, rivolta su via Roma, presenta dettagli ornamentali dell'epoca che ne impreziosiscono l'aspetto, come le modanature a rilievo attorno alle aperture, gli angoli lavorati a bugnato e la cornice sotto tetto decorata a dentelli. Il piano seminterrato ospita le cantine e risulta costituito da n. 2 vani ed un disimpegno, oltre al piccolo locale sottoscala. Il piano seminterrato risulta arieggiato da alcune aperture a bocca di lupo ubicate nei due vani e nel disimpegno ed è sede di n. 2 piccole cisterne. Presenta pavimenti in cotto, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato e infissi in alluminio, dotati di grate in ferro. Il piano terra ha un'altezza interna pari a 3,24 mt e presenta un ampio atrio centrale dove sono collocati il vano scala ed il portone di ingresso, quest'ultimo preceduto da una piccola rampa. Il piano si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno ricavato dalla chiusura di un balcone. Il piano presenta pavimenti in marmette, talvolta impreziositi da greche, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato ed infissi interni ed esterni in legno, questi ultimi dotati di scuri. Il piano primo, di altezza interna pari a 2,92, si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un bagno e presenta finiture similari al piano terra. Tra il piano terra ed il piano primo si trova un piccolo balcone accessibile dal vano scala centrale, chiuso da infissi in legno e vetro, presumibilmente adibito a ripostiglio. Da quanto visionato in occasione della visita interna l'immobile si presenta completamente libero e in completo stato di abbandono in quanto disabitato da diversi anni. Lo stato di manutenzione generale risulta pertanto pessimo; sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto, il quale risulta invaso da vegetazione spontanea, gli infissi sono usurati e l'impianto elettrico - ancorché disattivato - non a norma; il contatore del gas risulta assente. I due balconi chiusi ed utilizzati come wc e ripostiglio, posti entrambi sul lato Nord-Est del fabbricato, presentano infiltrazioni diffuse delle coperture e pareti esterne. Il locale adibito a wc ha la copertura realizzata da lastre ondulate di cemento-eternit. Il vano scala che collega i tre livelli presenta gradini in marmo e ringhiera in ferro, con passamano in legno. Alla data del sopralluogo il tratto di scala che collega il piano terra al piano primo risultava invaso da alcuni calcinacci. Si evidenzia che ricade nel perimetro della proprietà dell'immobile anche la corte pertinenziale posta sul fronte Nord del fabbricato, ubicata a quota del secondo piano sotto strada e accessibile da passaggio comune con altre proprietà, oltre ad un piccolo vano, accessibile

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

dalla medesima corte, in passato adibito a locale caldaia, da considerarsi come accessorio di pertinenza dell'immobile. Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino al foglio 25 particella 184 subalterno 5, categoria A/2 classe 1 consistenza 10,50 vani, superficie catastale 266 mq, rendita € 281,99, S1-T-1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 184, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sonnino è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera n. 282. L'immobile in oggetto ricade in "Zone residenziali di completamento B, sottozona B1". La destinazione di tali zone è quella prevalentemente residenziale. In esse si esclude la realizzazione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato, macelli, stalle, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale. In tali zone sono ammessi solo i piccoli laboratori artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con la residenza. In tale zona sono consentite trasformazioni per i singoli edifici mediante demolizione ricostruzione a parità di volume fino al concorso del If=3mc/mq. La sottozona B1 (Aree Centrali del Centro Abitato) presenta un indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq ed un'altezza massima = mt. 10,50. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente stima, è stato richiesto in data 29/12/2023 protocollo n. 15196 e rilasciato dal Comune di Sonnino in data 06/02/2024 protocollo 1686/2024.

Prezzo base d'asta: **€ 58.383,00**

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.383,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - via Roma n. 54, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 184, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	255,32 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato che non è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nel corso dei decenni che allo stato attuale presenta uno stato conservativo generale pessimo. Le finiture sono di vetusta realizzazione e gli impianti non a norma. Le facciate esterne sui fronti Sud-Ovest e Sud-Est presentano evidenti segni di usura quali distaccamenti di intonaco, dilavamenti e segni di umidità oltre alla completa degradazione delle tinteggiature, mentre la facciata sul versante Nord-Est non è stata mai intonacata e tinteggiata. Gli infissi in legno, compreso il portone di accesso su via Roma, sono deteriorati e necessitano di opere di restauro con parziali sostituzioni. All'interno dell'immobile di notano evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche dal piano di copertura in particolare nei soffitti del piano primo e nel vano scala centrale. Il wc posto al piano terra e il ripostiglio al piano ammezzato, entrambi realizzati su delle piccole balconate chiuse, sono in pessimo stato di conservazione. La copertura del vano wc del piano terra è realizzata con pannelli in eternit parzialmente danneggiati; trattandosi di materiale contenente amianto necessitano di idonea rimozione e smaltimento. La copertura dell'edificio, sebbene non ispezionabile, presenta evidenti infiltrazioni di acqua meteorica, pertanto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso residenziale ubicato in via Roma n. 54 nel Comune di Sonnino (LT). Trattasi di un immobile di vecchia edificazione, originariamente adibito a caserma della locale Stazione dei Carabinieri, localizzato a ridosso del centro storico cittadino. Il Comune di Sonnino conta circa 7.300 abitanti, il suo centro storico conserva le caratteristiche urbane medioevali ed è costituito da cinque porte di accesso, connesse da una serie di camminamenti all'interno delle antiche mura. Il contesto di riferimento, a prevalente destinazione residenziale, è servito da alcuni negozi di vicinato e attività del settore della ristorazione; a circa 100 metri di distanza dal bene sono presenti gli uffici amministrativi del Comune mentre a circa 350 metri vi è l'Istituto Comprensivo Leonardo Da Vinci. La mobilità extra urbana è garantita dal servizio di trasporto pubblico su gomma, che effettua fermate su Via Capitano, Via Pellegrini, con la stazione autolinee che dista circa 300 metri. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Priverno-Fossanova, posta a circa 9,5 km. Il Comune è raggiungibile tramite l'Autostrada A1, uscita Frosinone, per poi immettersi sulla SS156/Via dei monti Lepini e seguire per Terracina fino all'uscita di Sonnino. La strada statale 148/Via Pontina e la strada statale 7/Via Appia collegano il paese principalmente con Latina (a circa 40 km) e Roma (a circa 120 km). Catastalmente l'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed è caratterizzato da tre prospetti liberi con affaccio verso Via Roma sul fronte Sud-Ovest, su un vicolo cieco a Ovest e su un'area verde a Nord-Est. La parete perimetrale a Est confina con altro edificio. I livelli sono disimpegnati e collegati tramite un vano scala interno. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e tamponature perimetrali intonacate e tinteggiate. La facciata principale, rivolta su via Roma, presenta dettagli ornamentali dell'epoca che ne impreziosiscono l'aspetto, come le modanature a rilievo attorno alle aperture, gli angoli lavorati a bugnato e la cornice sotto tetto decorata a dentelli. Il piano seminterrato ospita le cantine e risulta costituito da n. 2 vani ed un disimpegno, oltre al piccolo locale sottoscala. Il piano seminterrato risulta arieggiato da alcune aperture a bocca di lupo ubicate nei due vani e nel disimpegno ed è sede di n. 2 piccole cisterne. Presenta pavimenti in cotto, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato e infissi in alluminio, dotati di grate in ferro. Il piano terra ha un'altezza interna pari a 3,24 mt e presenta un ampio atrio centrale dove sono collocati il vano scala ed il portone di ingresso, quest'ultimo preceduto da una piccola rampa. Il piano si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un ripostiglio e ad un bagno ricavato dalla chiusura di un balcone. Il piano presenta pavimenti in marmette, talvolta impreziositi da greche, pareti rifinite ad intonaco tinteggiato ed infissi interni ed esterni in legno, questi ultimi dotati di scuri. Il piano primo, di altezza interna pari a 2,92, si compone di n. 4 vani principali, oltre ad un bagno e presenta finiture similari al piano terra. Tra il piano terra ed il piano primo si trova un piccolo balcone accessibile dal vano scala centrale, chiuso da infissi in legno e vetro, presumibilmente adibito a ripostiglio. Da quanto visionato in occasione della visita interna l'immobile si presenta completamente libero e in completo stato di abbandono in quanto disabitato da diversi anni. Lo stato di		

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

	manutenzione generale risulta pertanto pessimo; sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto, il quale risulta invaso da vegetazione spontanea, gli infissi sono usurati e l'impianto elettrico - ancorché disattivato - non a norma; il contatore del gas risulta assente. I due balconi chiusi ed utilizzati come wc e ripostiglio, posti entrambi sul lato Nord-Est del fabbricato, presentano infiltrazioni diffuse delle coperture e pareti esterne. Il locale adibito a wc ha la copertura realizzata da lastre ondulate di cemento-eternit. Il vano scala che collega i tre livelli presenta gradini in marmo e ringhiera in ferro, con passamano in legno. Alla data del sopralluogo il tratto di scala che collega il piano terra al piano primo risultava invaso da alcuni calcinacci. Si evidenzia che ricade nel perimetro della proprietà dell'immobile anche la corte pertinenziale posta sul fronte Nord del fabbricato, ubicata a quota del secondo piano sotto strada e accessibile da passaggio comune con altre proprietà, oltre ad un piccolo vano, accessibile dalla medesima corte, in passato adibito a locale caldaia, da considerarsi come accessorio di pertinenza dell'immobile. Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino al foglio 25 particella 184 subalterno 5, categoria A/2 classe 1 consistenza 10,50 vani, superficie catastale 266 mq, rendita € 281,99, S1-T-1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Latina il 27/04/2015
  Reg. gen. 8416 - Reg. part. 1196
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 50.000,00
  Interessi: € 50.000,00
  Percentuale interessi: 4,20 %
  Rogante: Ciprari Maria Cristina
  Data: 23/04/2015
  N° repertorio: 18337
  N° raccolta: 9060
  Note: Annotazione n. 1232 del 28/05/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 22/03/2023
  Reg. gen. 8172 - Reg. part. 5531
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: TESTANA DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fafd2b98c48391d5d5a983b1fed3a43