

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia definitiva dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Vescovo Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E. redatta sulla scorta delle osservazioni pervenute dalle parti

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra	4
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni	13
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Consistenza	16

Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Lotto 3	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra	31
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1	32



In data 13/02/2023, il sottoscritto Arch. Del Vescovo Massimo, con studio in Via J.F. Kennedy, 143 - 04100 - Latina (LT), email massimo.delvescovo@gmail.com, PEC massimo.delvescovo@archiworldpec.it, Tel. 320 6365907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Per la redazione della presente perizia definitiva si è tenuto conto delle osservazioni pervenute a mezzo pec dall'avvocato del creditore precedente e dalla custode giudiziaria dei beni, pervenute allo scrivente Ctu a mezzo pec allegate alla presente. Gli altri allegati già in atti della procedura, in quanto immutati, non vengono ripresentati.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA SAN MARCO 31, PIANO T-1-2

Appartamento su tre piani con scala interna di collegamento con accesso da Via San Marco 31 a Sonnino.

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 non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA SAN MARCO 29, PIANO TERRA

Garage su due livelli con scala interna di collegamento al piano primo con destinazione residenziale.

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 non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CARBONARA SNC,
PIANO T-1**

Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra in zona agricola. Nello stesso lotto sono compresi gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 11 particelle 488 e 102 adibite ad uliveto. in particolare la particella 488 delimita su quattro lati l'abitazione costituendone praticamente la corte.

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 non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2**

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,33 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,80 m	Terra-Primo-Secondo
Balcone scoperto	3,54 mq	3,54 mq	0.25	0,89 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0.25	0,93 mq	0,00 m	Secondo
Cortile in quota	34,95 mq	36,00 mq	0.18	6,48 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				156,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile tiene conto anche dell'ampliamento a piano secondo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,06 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 50,61 Piano T-1
Dal 13/08/2002 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 45,68 Piano T-1
Dal 28/11/2006 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 99,42 Piano T-1-2
Dal 28/11/2007 al 23/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 99,42

		Piano T-1-2
Dal 23/07/2009 al 04/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2119, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 99,42 Piano T-1-2
Dal 04/08/2016 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2119, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 99,42 Piano T-1-2
Dal 16/08/2023 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2119, Sub. 14, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 184,63 Piano T-1-2

N.B. A causa della non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastali in atti al momento dell'incarico del Ctu, è stata presentata ai fini della vendita, pratica di variazione catastale prot.n.LT0054860 del 16/08/2023.

Essendo pratica per ampliamento in sopraelevazione, il subalterno precedente (sub 9, che identifica il bene nel pignoramento) è stato soppresso ed è stato costituito nuovo subalterno (sub 14).

Pertanto, ai fini della vendita e di tutti i successivi atti, si tenga presente tale variazione.

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	2119	14	U	A3	2	6,5 vani	155 mq	184,63 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

N.B. A causa della non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastali in atti al momento dell'incarico del Ctu, è stata presentata ai fini della vendita, pratica di variazione catastale prot.n.LT0054860 del 16/08/2023.

Essendo pratica per ampliamento in sopraelevazione, il subalterno precedente (sub 9, che identifica il bene nel pignoramento) è stato soppresso ed è stato costituito nuovo subalterno (sub 14).

Pertanto, ai fini della vendita e di tutti i successivi atti, si tenga presente tale variazione.

PRECISAZIONI

L'immobile acquistato dal padre dell'esecutato in data 25/11/1970 era distribuito su due piani. Attualmente, come rilevato in corso di sopralluogo del 09/03/2013, lo stesso risulta distribuito su tre piani e presenta un ampliamento rispetto all'ultima planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione con finiture comunque di vetusta realizzazione e impianti non a norma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, di vetusta realizzazione, si trova in uno stato di manutenzione discreto. La stessa, con accesso da Via San Marco, è delimitata da spesse mura in pietrame e si appoggia sul lato retrostante su una parete di roccia. Il collegamento tra i tre livelli avviene tramite due scale in cemento con gradi e sottogradi in marmo. La pavimentazione e i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche di vecchia fattura e più recenti nella zona di ampliamento a piano secondo. Le finestre sono in legno di abete monovetro con persiane sempre in legno. Porte interne in legno tamburato. Pareti intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Mentre la tinteggiatura esterna si presenta in un discreto stato di conservazione nel soffitto a piano primo risulta caduta una porzione di intonaco. Il balcone sul lato destro della facciata a piano primo risulta privo dell'intonaco sottostante con le putrelle e i tavelloni scoperti.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in esclusiva custodia della custode la quale ne detiene le chiavi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/11/1970 al	**** Omissis ****	Compravendita

21/06/2019	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pietro Pierantoni	25/11/1970	3370	2275
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CC.RR.II. FROSINONE	18/10/1970		10523
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PRIVERNO	02/12/1970	785	13	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/04/2021
Reg. gen. 8035 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.860,91
Data: 06/04/2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 03/08/2021
Reg. gen. 20439 - Reg. part. 15476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 nella cancellazione della ipoteca giudiziale con un costo di € 394,00 e nella cancellazione del pignoramento con un costo di € 294,00 per un totale di oneri di cancellazione pari ad €

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

All'epoca dell'acquisto del bene in Via San Marco 31 da parte del padre dell'esecutato con atto rep.n.3370 del 25/11/1970, l'immobile si sviluppava su due livelli, piano terra e piano primo.

L'attuale consistenza della unità immobiliare di cui al presente lotto deriva da concessione a costruire n.1682 del 17/06/1997 posizione n.3306, con la quale è stata autorizzato l'ampliamento in sopraelevazione dell'immobile con ulteriore ampliamento sovrastante il bene di cui al lotto n.2, con conseguente sviluppo della unità immobiliare su tre livelli, piano terra, primo e secondo.

Nonostante ciò, all'atto del sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con concessione a costruire.

Tale difformità consiste in un ampliamento dervante dalla chiusura a piano secondo di un porticato di ml 5,00 x 2,40 per una superficie lorda di mq.12 e in parziali modifiche dei tramezzi.

A parere dello scrivente Ctu tale difformità, non essendo sanabile ai sensi dell'art.40 della legge 47/85 e ss.mm.ii., atteso che le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria, tale portico dovrà essere ripristinato con costi computandi nel capitolo di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale a piano primo	32,23 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,95 m	Primo
Garage a piano terra	23,46 mq	37,60 mq	0,6	22,56 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,08 Piano T-1
Dal 27/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,08

Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 59,91 Piano T-1
Dal 13/08/2002 al 23/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 534, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 58,88 Piano T-1
Dal 23/07/2009 al 28/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2119, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 58,88 Piano T-1
Dal 28/01/2014 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2119, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 56 mq Rendita € 49,17 Piano T-1
Dal 28/01/2015 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2119, Sub. 12 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 56 mq Rendita € 98,33 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Dall'impianto meccanografico al 28/01/2014 l'immobile era accatastato in categoria A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare).

In data 28/01/2014 è stata presentata variazione catastale (Pratica n. LT0011050 in atti dal 28/01/2014) per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INETRNI (n. 1321.1/2014) portando l'unità da categoria A5 a categoria C6 (Stalle, rimesse, autorimesse).

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	2119	12		C6	2		56 mq	98,33 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare in esame in origine, come si evince in parte dalla cronistoria catastale, doveva essere adibita ad abitazione su due piani. Successivamente, nel 2014, in seguito a variazione catastale, la stessa è stata destinata, almeno catastalmente a garage-deposito.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, di vetusta realizzazione e con finiture scadenti.

Il tutto con muri scrostati e infiltrazioni a piano primo nei punti a contatto con il terrapieno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, di vetusta realizzazione, si trova in uno stato di manutenzione scadente.

La stessa, con accesso tramite serranda metallica da Via San Marco, è delimitata da spesse mura in pietrame e si appoggia sul lato retrostante su una parete di roccia.

Il collegamento tra i due livelli avviene tramite scala in cemento con gradini e sottogradini in marmo.

La pavimentazione del garage a piano terra è in battuto di cemento liscio mentre quella della stanza a piano primo è in marmette.

La finestra della stanza a piano primo è in legno di abete monovetro con persiana sempre in legno.

A piano terra il locale è dotato di impianto idrico in quanto in origine la stessa uu.ii. era destinata ad abitazione.

Impianto elettrico di vetusta realizzazione presumibilmente a filo tubo.

Porte interne in legno tamburato.

Pareti intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente.

Mentre la tinteggiatura esterna si presenta in un discreto stato di conservazione quella interna è sbollata in più punti e nel soffitto a piano primo risulta caduta una porzione di intonaco per una diffusa infiltrazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in esclusiva custodia della custode la quale ne detiene le chiavi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/12/1988 al	**** Omissis ****	Compravendita

17/05/2023	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Berionne	27/12/1988	3721	923
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CC.RR.II. LATINA	13/01/1989	675	858
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	13/01/1989	283		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Latina il 16/11/2011
 Reg. gen. 27135 - Reg. part. 4418
 Quota: 1/1
 Importo: € 35.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 22.860,91
 Data: 16/11/2011
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Latina il 06/04/2021
 Reg. gen. 8035 - Reg. part. 1041
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 22.860,91
 Data: 06/04/2021

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Latina il 09/10/2012
 Reg. gen. 21752 - Reg. part. 15137
 Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 03/08/2021

Reg. gen. 20439 - Reg. part. 15476

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione

€ 394 ipoteca giudiziale del 06/04/2021;

€ 269 ipoteca giudiziale del 16/11/2011;

€ 294 Verbale di pignoramento del 03/08/2021;

€ 294 Verbale di pignoramento del 09/10/2012;

Oltre eventuali spese di agenzia

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.

Non sono state rinvenute presso il Comune di Sonnino licenze edilizie per l'immobile in esame.

Nell'atto di compravendita per Notaio Giovanni Berionne rep.n.3721 del del 27/12/1988 viene dichiarato che la costruzione del fabbricato oggetto dell'atto fu iniziata in epoca anteriore al 01 settembre 1967.

Nell'atto di compravendita per Notaio Giovanni Berionne in Sezze, rep.n.3721/923 del 27/12/1988, lo stesso immobile viene compravenduto come abitazione.

Successivamente in forza di concessione n.1682 del 17/06/1997, il piano terra viene destinato a garage mentre il piano primo resta invariato.

Nonostante ciò In data 28/01/2014 è stata presentata variazione catastale (Pratica n. LT0011050 in atti dal 28/01/2014) per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1321.1/2014) portando l'unità da categoria A5 a categoria C6 (Stalle, rimesse, autorimesse).

Pertanto, considerato che sotto il profilo urbanistico edilizio il piano primo non ha subito variazioni, l'acquirente della procedura potrà utilizzare lo stesso, in seguito ad opportuna ristrutturazione, a fini abitativi, come monolocale, presentando successivamente la variazione catastale del caso.

Infine l'immobile verrà stimato come garage e ripostiglio al piano terra e come residenziale a piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla concessione n.1682 del 17/06/1997.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,37 mq	115,28 mq	1	115,28 mq	2,50 m	Terra - Primo
Porticato	18,19 mq	18,19 mq	0.45	8,19 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,30 mq	18,65 mq	0.25	4,66 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				128,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	128,13 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1976 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 103, Zc. 1832 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale € 7,67 Reddito agrario € 2,22
Dal 02/01/1976 al 04/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 102, Zc. 1832 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 6070 Reddito dominicale € 14,11 Reddito agrario € 4,08
Dal 12/03/2012 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 472, Sub. 1, Zc. 1832 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 117,49 Piano T-1
Dal 26/06/2012 al 04/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 488, Zc. 1832 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 3224 Reddito dominicale € 7,49 Reddito agrario € 2,16
Dal 27/06/2012 al 27/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 472, Sub. 2, Zc. 1832 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 127,82 Piano T-1
Dal 27/06/2013 al 04/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 472, Sub. 2, Zc. 1832 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 127,82 Piano T-1
Dal 04/08/2016 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 102, Zc. 1832 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 6070 Reddito dominicale € 14,11 Reddito agrario € 4,08
Dal 04/08/2016 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 472, Sub. 2, Zc. 1832 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani

		Superficie catastale 103 mq Rendita € 127,82 Piano T-1
Dal 04/08/2016 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 488, Zc. 1832 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 3224 Reddito dominicale € 7,49 Reddito agrario € 2,16

La originaria particella 103 risulta variata e soppressa con Tipo mappale del 26/06/2012 (Pratica n. LT0151951 in atti dal 26/06/2012 presentato il 25/06/2012 (n.151951.1/2012)) generando le particelle 472 sub 2 (abitazione) e 488 (terreno circostante l'abitazione).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	472	2		A3	2	4,5 vani	103 mq	127,82 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	488				Oliveto	4	3224 mq	7,49 €	2,16 €	
11	102				Oliveto	4	6070 mq	14,11 €	4,08 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile particella 472 sub 2 insistente sulla particella 488 è discreto, con delle infiltrazioni nella camera a piano primo sovrastante la cucina.

I lotti di terreno adibiti ad uliveto sono ben tenuti e privi di vegetazione infestante così come le piante regolarmente potate e fruttifere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta di non recente realizzazione. in discreto stato di conservazione, con impianti comunque non a norma e finiture di tipo economico.

Le strutture portanti verticali sono in muratura con solai laterocementizi.

Copertura piana.

Infissi in alluminio monovetro con persiane sempre in alluminio anodizzato.

La scala interna è in c.a. con rivestimento di gradi e sottofradi in granito.

Porte interne in legno.

Pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle ceramiche.

Tracce di infiltrazioni con tinteggiatura distaccata dal solaio in una delle camere a piano primo.

Il terreno circostante e limitrofo, particelle 488 e 102, è ben tenuto e piantumato ad oliveto con piante curate e fruttifere.

Si desume, dalla tipologia costruttiva del fabbricato, che esistesse in origine solo una porzione dello stesso edificio, cioè quella dove risiede attualmente la cucina. Infatti, la stessa cucina è delimitata da muratura di maggiore spessore, probabilmente in pietra.

Il resto del fabbricato, ivi compresi il bagno e il porticato, è stato realizzato successivamente in ampliamento e sopraelevazione rispetto al nucleo originario.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore il quale ha avuto autorizzazione da G.E. ad accedervi avendo necessità di garantire la manutenzione dell'oliveto esistente e per accudire quotidianamente gli animali domestici ivi presenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1967 al 04/08/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Farace	09/04/1967	1686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. FROSINONE	06/05/1967		3697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	20/04/1967	1120			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/04/2021
Reg. gen. 8035 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.860,91
Data: 06/04/2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 08/11/2021
Reg. gen. 28042 - Reg. part. 21219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 nella cancellazione della ipoteca giudiziale con un costo di € 394,00 e nella cancellazione del pignoramento con un costo di € 294,00 per un totale di oneri di cancellazione pari ad € 688,00 oltre eventuali spese di agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.lo n.8504/2023 del 24/07/2023 richiesto dal Ctu, i terreni facenti parte del presente lotto, distinte in catasto al foglio 11 particelle 102 e 488, ricadono in "Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale", secondo le previsioni del vigente 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Non risulta agli atti del Comune di Sonnino, come verificato con accesso agli atti del 15/06/2023, alcun titolo abilitativo e/o permesso in sanatoria per l'immobile in esame.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di verificare la data di realizzazione del fabbricato è stata richiesta alla S.A.R.A. Nistri documentazione aereofotografica quanto più possibile vicina alla data del 01/09/1967.

A seguito di tale richiesta la società ha fornito allo scrivente Ctu la strisciata 27A della Aereofotografia n.739 che fotografa il lotto oggetto di esecuzione eseguita il 14/05/1970.

Da tale documento emerge che a quella data sul lotto esisteva probabilmente solo una porzione del fabbricato, ovvero quella descritta nel capitolo delle caratteristiche costruttive (la porzione delimitante l'attuale cucina). Dalla aereofotografia non si riesce a capire con esattezza se tale porzione fosse ad un piano o a due piani. Quasi sicuramente, vista la tipologia della media dei fabbricati rurali all'epoca della stessa, e l'ombra portata della aereofotografia citata, è verosimile ipotizzare che fosse ad un piano.

Nell'atto di acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato (atto Notaio Nicola Farace rep.n.1686 del 09/04/1967) non è citata la presenza di alcun immobile, anche se prima della legge 47/85 non esisteva l'obbligo.

Per tutto quanto sopra, visto che non è possibile, ai sensi delle norme vigenti, procedere ad una sanatoria integrale dell'immobile, se ne prevede la demolizione integrale in quanto preponderante la parte sicuramente non sanabile rispetto a quella eventualmente legittima. Sarà a carico dell'acquirente la valutazione congiunta con il Comune di Sonnino sulle ipotesi di sanabilità della porzione riscontrata con aereofotografia del 14/05/1970.

Tutto da stimare e portare a scampo del valore di stima.

Sul lotto insistono altresì dei manufatti abusivi, costituiti da baraccamenti in legno e lamiera, adibiti a depositi e

pollai. Tali manufatti, non sanabili, dovranno essere demoliti e smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario della procedura e pertanto verranno stimati e portati a scomputo del valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il certificato di destinazione urbanistica prot.llo n.8504/2023 del 24/07/2023 richiesto dal Ctu non tiene conto di eventuali asservimenti delle aree interessate per la realizzazione di fabbricati, nonché vincoli di legge e/o apposti da Enti Sovraordinati o Usi Civici gravanti sulle stesse di cui al D.Lgs n.42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.

Per quanto sopra nulla si può dire della presenza di eventuali usi civici.

Nella Tavola 36_401_A del vigente PTPR l'area viene definita come paesaggio naturale di continuità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2
Appartamento su tre piani con scala interna di collegamento con accesso da Via San Marco 31 a Sonnino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2119, Sub. 14, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.900,00
METODO DI STIMA SINTETICO -VALORI OMI Secondo il risultato della interrogazione del secondo semestre dell'anno 2022 per il Comune di SONNINO, la Fascia/zona SCentrale/CENTRO STORICO, VIA S. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI, Codice zona B1, Microzona 1, TIPOLOGIA PREVALENTE abitazioni civili, DESTINAZIONE RESIDENZIALE per la tipologia di bene analoga a quella oggetto di stima, ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, abbiamo i seguenti valori di mercato: da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 670,00. Per il bene in esame, visto lo stato di conservazione, lo stato degli impianti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e l'accessibilità si stima idoneo il valore unitario minimo di €/mq 450,00.
METODO DI STIMA SINTETICO - VALORI DI MERCATO Presa visione presso i siti delle agenzie immobiliari, di un campione rappresentativo di abitazioni con caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima site in Sonnino nella zona in esame, si riscontra un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq 310,00 ad un massimo di €/mq 800,00 con un valore medio di €/mq 555,00.
Dalla media aritmetica dei due valori come sopra riportati avremo:
$$\text{€/mq } (450,00 + 555,00)/2 = \text{€/mq } 502,50$$

in c.t. €/mq 500,00
Dall'applicazione di tale valore unitario avremo un valore complessivo di stima del bene pari a:
$$\text{mq } 156,30 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 78.150,00.$$

A tale valore andranno detratti i costi di ripristino del porticato a piano secondo (vedi capitolo regolarità edilizia) oltre la regolarizzazione delle parziali modifiche interne, consistenti in:

Costi di ripristino del porticato: si stimano forfettariamente € 5.000,00 iva e oneri di legge compresi;

Pratica edilizia di Scia per ripristino porticato e parziali modifiche interne: Sanzione € 1.000,00 e diritti € 250,00;

Onorario professionale tecnico per pratiche Scia, direzione lavori e variazione catastale: si stimano € 4.000,00 oneri di legge compresi.

Il tutto per un ammontare dei costi di regolarizzazione pari ad € 10.250,00.

Il Valore di stima finale sarà quindi: € 78.150,00 - € 10.250,00 = € 67.900,00

(diconsi euro sessantasettemilanovecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2	156,30 mq	434.421,00 €/mq	€ 67.900,00	100,00%	€ 67.900,00
				Valore di stima:	€ 67.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra
Garage su due livelli con scala interna di collegamento al piano primo con destinazione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2119, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.812,80

METODO DI STIMA SINTETICO -VALORI OMI Secondo il risultato della interrogazione del secondo semestre dell'anno 2022 per il Comune di SONNINO, la Fascia/zona SCentrale/CENTRO STORICO, VIA S. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI, Codice zona B1, Microzona 1, TIPOLOGIA PREVALENTE abitazioni civili, DESTINAZIONE RESIDENZIALE per la tipologia di bene analoga a quella oggetto di stima, ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, abbiamo i seguenti valori di mercato: da un minimo di €/mq 450,00

ad un massimo di €/mq 670,00. Per il bene in esame, visto lo stato di conservazione, lo stato degli impianti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e l'accessibilità si stima idoneo il valore unitario minimo di €/mq 450,00.

Tale valore sarà applicato indifferentemente tanto al locale residenziale a piano primo che al garage a piano terra in quanto per lo stesso è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari allo 0,60.

METODO DI STIMA SINTETICO - VALORI DI MERCATO Presa visione presso i siti delle agenzie immobiliari, di un campione rappresentativo di abitazioni con caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima site in Sonnino nella zona in esame, si riscontra un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq 310,00 ad un massimo di €/mq 800,00. Sulla scorta delle osservazioni presentate dall'avvocato del creditore procedente, ritenute accoglibili per la loro oggettività, si prende a riferimento il minimo valore di mercato in zona pari ad €/mq 310,00.

Dalla media aritmetica dei due valori come sopra riportati avremo:

€/mq $(450,00 + 310,00)/2 = \text{€/mq } 380,00$

Dall'applicazione di tale valore unitario avremo un valore complessivo di stima del bene pari a:
mq 70,56 x €/mq 380,00 = € 26.812,00, in c.t. € 23.800,00 (diconsi euro ventiseimilaottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra	70,56 mq	380,00 €/mq	€ 26.812,80	100,00%	€ 26.812,80
				Valore di stima:	€ 26.812,80

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1
Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra in zona agricola. Nello stesso lotto sono compresi gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 11 particelle 488 e 102 adibite ad uliveto. In particolare la particella 488 delimita su quattro lati l'abitazione costituendone praticamente la corte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 472, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 488, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 102, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
Ai fini della stima, tanto per i terreni che per il fabbricato, si prendono a riferimento sia i valori più recenti della Agenzia delle entrate (OMI e VAM) che i valori di mercato per immobili e terreni in zona con caratteristiche analoghe secondo i prospetti delle agenzie immobiliari.
TERRENI
Valori Agricoli Medi della Agenzia delle Entrate
Considerato che la tabella dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Latina non viene aggiornata dall'anno 2066, per analogia è stata presa a riferimento quella della Provincia di Frosinone con i valori relativi ai due comuni geograficamente più vicini a Sonnino, ovvero Morolo e Amaseno, per i quali rispettivamente abbiamo un valore per terreni adibiti ad uliveto di €/ha 13.500,00 e €/ha 11.500,00 da cui valori unitari di €/m 1,35 e €/mq 1,15 con valore unitario medio di €/mq 1,25.
Valori di mercato
Da un campione rappresentativo estratto dai siti delle agenzie immobiliari per terreni in vendita in zona agricola del Comune di Sonnino destinati ad uliveto emerge che il valore unitario degli stessi oscilla da un minimo di €/mq 2,70 ad un massimo di €/mq 8,00 con un valore medio unitario di €/mq 5,35.
A tale valore, considerato che in fase di offerta si tende a sovrastimare il reale valore di mercato per andare a trattativa con i potenziali acquirenti, si applica una ragionevole decurtazione del 15% in conseguenza della quale avremo un verosimile valore unitario di mercato pari ad €/mq 4,50.
VALORE FINALE DI STIMA TERRENI
Da quanto sin qui esposto, incrociando i dati dei VAM con quelli di mercato, avremo un valore unitario medio pari a $(\text{€/mq } 1,25 + \text{€/mq } 4,50)/2 = \text{€/mq } 2,875$ in c.t. €/mq 2,90.
La superficie delle particelle di terreno destinate ad uliveto è di mq 6.070 per la particella 108 e di mq 3.224 per la particella 488.
Pertanto avremo che il valore di stima finale dei terreni sarà $\text{mq } 9.294 \times \text{€/mq } 2,90 = \text{€ } 26.952,60$ in c.t.

€ 27.000,00.

ABITAZIONE RURALE

Valori OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: SONNINO

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale Valore Mercato Min(€/mq 470,00) valore Mercato Max(€/mq 700,00)

Da cui avremo un valore unitario medio di €/mq 585,00.

Valori di mercato

Nel comune di Sonnino sono al momento presenti circa 106 offerte per case indipendenti in vendita.

In media nell'intero il comune, il prezzo richiesto delle case indipendenti in vendita in zona rurale è attualmente pari a 1.015 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 605 €/m² e 1.380 €/m².

Nello specifico, per abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione nel presente lotto, si hanno valori unitari che oscillano da un minimo di €/mq 345,00 ad un massimo di €/mq 875,00 con un valore unitario medio di €/mq 610,00.

Da quanto sin qui esposto, incrociando i dati OMI con quelli di mercato, avremo un valore unitario medio pari a $(€/mq 585,00 + €/mq 610,00)/2 = €/mq 597,50$ in c.t. €/mq 600,00.

Questo il probabile valori di mercato.

Si rettifica in questa sede quanto stimato nella precedente perizia già in atti poichè oggettivamente il sottoscritto Ctu è incorso in un errore di valutazione.

Difatti il valore del presente lotto deve essere ragionevolmente stimato sulla scorta del valore dei terreni portando a detrazione di tale valore il costo di demolizione della abitazione di cui si è accertata la non sanabilità (Vedi capitolo della regolarità edilizia).

Con riferimento al capitolo della regolarità edilizia, si stimano i costi di demolizione del fabbricato e dei relativi annessi da portare a scomputo del valore sin qui ottenuto.

Per la demolizione del fabbricato viene preso a riferimento il listino prezzi della Regione Lazio per le OO.PP. 2020.

Per quanto riguarda l'edificio se ne prevede la demolizione integrale in quanto preponderante la parte sicuramente non sanabile rispetto a quella eventualmente legittima (vedi sempre il capitolo della regolarità edilizia). Sarà a carico dell'acquirente la valutazione congiunta con il Comune di Sonnino sulle ipotesi di sanabilità della porzione riscontrata con aereofotografia del 14/05/1970.

Dal computo metrico redatto e aggiornato nella parte relativa agli oneri di discarica, scaturisce un costo di demolizione del fabbricato, compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta con i relativi oneri, pari a € 7.982,09.

Per la demolizione con trasporto a discarica dei pollai e depositi si stimano forfettariamente € 2.000,00.

Per la sistemazione dell'area successivamente alle demolizioni, con livellamento e costipamento del terreno € 3.000,00.

Per onorari professionali quali presentazione pratica in comune per la demolizione, predisposizione

piano di sicurezza e coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione e direzione lavori, compresi oneri di legge, € 5.000,00.

Il tutto complessivamente da portare a scomputo pari a € 17.982,09.

Pertanto il Valore finale di stima del Lotto n.3 in esame sarà pari ad € 27.000,00 - € 17.982,09 = € 9.017,91

In c.t. € 9.000,00 (diconsi euro nevemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1	128,13 mq	702.412,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 9.000,00

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.

Latina, li 05/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Del Vescovo Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 207_2021_CDU (Aggiornamento al 24/07/2023)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - 207_2021_Rilievi a tavole esplicative (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 3 Foto - 207_201_Foto lotti 1-2-3 (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 207_2021_Concessione a costruire n.1602 del 17/06/1997 (Aggiornamento al 17/06/1997)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 207_2021_Elaborato allegato alla Concessione a costruire n.1602 del 17/06/1997 (aggiornati al 17/06/1997) (Aggiornamento al 17/06/1997)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 207_2021_Documentazione catastale antecedente la variazione del sub 9 ora sub 14 (Aggiornamento al 15/02/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 207_2021_Verbale di sopralluogo del 09/03/2023 (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 207_2021_Vam FR 2022 (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 207_2021_Computo demolizioni fabbricato in Via Carbonara - Lotto n 3 (Aggiornamento al 25/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 207_2021_Atto rep n 3721 del 27/12/1988 (Aggiornamento al 27/12/1988)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 207_2021_Atto rep n 3370 del 25/11/1970 (Aggiornamento al 25/11/1970)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 207_2021_Visure ipotecarie (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pec Avvocato Creditore Procedente (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pec Custode Giudiziario (Aggiornamento al 04/09/2023)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2
Appartamento su tre piani con scala interna di collegamento con accesso da Via San Marco 31 a Sonnino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2119, Sub. 14, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra
Garage su due livelli con scala interna di collegamento al piano primo con destinazione residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2119, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1
Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra in zona agricola. Nello stesso lotto sono compresi gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 11 particelle 488 e 102 adibite ad uliveto. in particolare la particella 488 delimita su quattro lati l'abitazione costituendone praticamente la corte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 472, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 488, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 102, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.llo n.8504/2023 del 24/07/2023 richiesto dal Ctu, i terreni facenti parte del presente lotto, distinte in catasto al foglio 11 particelle 102 e 488, ricadono in "Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale", secondo le previsioni del vigente 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.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via San Marco 31, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2119, Sub. 14, Zc. U, Categoria A3	Superficie	156,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione con finiture comunque di vetusta realizzazione e impianti non a norma.		
Descrizione:	Appartamento su tre piani con scala interna di collegamento con accesso da Via San Marco 31 a Sonnino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in esclusiva custodia della custode la quale ne detiene le chiavi.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via San Marco 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2119, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	70,56 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, di vetusta realizzazione e con finiture scadenti. Il tutto con muri scrostati e infiltrazioni a piano primo nei punti a contatto con il terrapieno.		
Descrizione:	Garage su due livelli con scala interna di collegamento al piano primo con destinazione residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in esclusiva custodia della custode la quale ne detiene le chiavi.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Carbonara Snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 472, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 488, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 102, Qualità Oliveto	Superficie	128,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile particella 472 sub 2 insistente sulla particella 488 è discreto, con delle infiltrazioni nella camera a piano primo sovrastante la cucina. I lotti di terreno adibiti ad uliveto sono ben tenuti e privi di vegetazione infestante così come le piante regolarmente potate e fruttifere.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra in zona agricola. Nello stesso lotto sono compresi gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 11 particelle 488 e 102 adibite ad uliveto. in particolare la particella 488 delimita su quattro lati l'abitazione costituendone praticamente la corte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore il quale ha avuto autorizzazione da G.E. ad accedervi avendo necessità di garantire la manutenzione dell'uliveto esistente e per accudire quotidianamente gli animali domestici ivi presenti.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA SAN MARCO 31, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/04/2021
Reg. gen. 8035 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.860,91
Data: 06/04/2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 03/08/2021
Reg. gen. 20439 - Reg. part. 15476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA SAN MARCO 29, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/11/2011
Reg. gen. 27135 - Reg. part. 4418
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.860,91
Data: 16/11/2011
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/04/2021
Reg. gen. 8035 - Reg. part. 1041
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.860,91
Data: 06/04/2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 09/10/2012
Reg. gen. 21752 - Reg. part. 15137
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 03/08/2021
Reg. gen. 20439 - Reg. part. 15476
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CARBONARA SNC, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 06/04/2021

Reg. gen. 8035 - Reg. part. 1041

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.860,91

Data: 06/04/2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 08/11/2021

Reg. gen. 28042 - Reg. part. 21219

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura