

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031**

L'area su cui è ubicato l'immobile (foglio 32 particella 134) risulta essere stata ereditata dalla sig.ra [redacted] del [redacted] sig. [redacted] e i suoi tre fratelli [redacted]. Con Atto del 04/05/1981 (Allegato 2) i sig.ri [redacted] e [redacted] vendevano a [redacted] la loro quota pari a 2/4. Con lo stesso Atto la [redacted] scioglieva con il fratello [redacted] la comunione dei 2/4 procedendo alla divisione dei beni che vedeva attribuire alla [redacted] la particella 134 (su cui successivamente verranno costruiti gli immobili oggi oggetto di divisione). Detto acquisto veniva fatto in comunione dei beni con il coniuge attribuendo allo stesso la quota di 1/8 per la parte acquistata (1/4).

Successivamente nel 21/05/1991 veniva stipulato un altro Atto "Mutamento Convenzionale del regime patrimoniale" (Allegato 3) con Annotazione sull'Atto di matrimonio in cui i coniugi dichiaravano la separazione dei beni acquistati durante il matrimonio.

In data [redacted] decedeva la [redacted] comportando l'estinzione del vincolo matrimoniale determinando l'apertura della successione in virtù della quale il marito concorrerebbe all'eredità della moglie con i suoi tre figli.

Ad oggi, non risulta alcuna successione di eredità contro la cuius a favore di [redacted] e i figli [redacted] mentre risulta il testamento olografo del 19/10/2015 e trascritto in data 03/11/2015 (Allegato 4), a favore dei tre figli.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N°N 5031**

L'area su cui è ubicato l'immobile (foglio 32 particella 134) risulta essere stata ereditata dalla sig.ra [redacted] (moglie del convenuto sig. [redacted]) e i suoi tre fratelli [redacted]. Con Atto del 04/05/1981 (Allegato 2) i sig.ri [redacted] e [redacted] vendevano a [redacted] la loro quota pari a 2/4. Con lo stesso Atto la [redacted] scioglieva con il fratello [redacted] la comunione dei 2/4 procedendo alla divisione dei beni che vedeva attribuire alla [redacted] la particella 134 (su cui successivamente verranno costruiti gli immobili oggi oggetto di divisione). Detto acquisto veniva fatto in comunione dei beni con il coniuge attribuendo allo stesso la quota di 1/8 per la parte acquistata (1/4).

Successivamente nel 21/05/1991 veniva stipulato un altro Atto "Mutamento Convenzionale del regime patrimoniale" (Allegato 3) con Annotazione sull'Atto di matrimonio in cui i coniugi dichiaravano la separazione dei beni acquistati durante il matrimonio.

In data [redacted] decedeva la [redacted] comportando l'estinzione del vincolo matrimoniale determinando l'apertura della successione in virtù della quale il marito concorrerebbe all'eredità della moglie con i suoi tre figli.

Ad oggi, non risulta alcuna successione di eredità contro la cuius a favore di [redacted] e i figli [redacted] mentre risulta il testamento olografo del 19/10/2015 e trascritto in data 03/11/2015 (Allegato 4), a favore dei tre figli.

# DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIVISIONE

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di [REDACTED]. Dalle foto estratte da Google Maps (Allegato 6) è indicato come si raggiunge l'immobile, la sua ubicazione è individuata da una freccia.

L'abitazione, oggetto di stima e divisione, fa parte di un edificio disposto su tre livelli fuori terra e seminterrato, costituito da due unità immobiliari al piano primo e una al piano secondo, locale commerciale al piano terra rialzato e locali magazzino al piano seminterrato. L'abitazione è collocata al piano primo ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Sonnino al foglio 32 particella 134 sub 9.

L'edificio si trova in un contesto periferico rispetto al centro del Comune di Sonnino, con presenza di molti edifici residenziali e commerciali, con presenza di parcheggi e servizi in generale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

L'area di sedime, secondo il P.R.C. del Comune di Sonnino, ricade in zona "D" sottozona "D1" (zone per attività artigianali).

La struttura portante dell'edificio è in c.a., solai in latero - cemento, copertura a tetto. I muri perimetrali sono rifiniti all'esterno con intonaco di malta cementizia e all'interno semplicemente tinteggiati. Le scale condominiali dell'edificio sono in c.a. con rivestimento in marmo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili mentre gli infissi interni sono in legno. I pavimenti interni sono in gres porcellanato. L'altezza utile interna è di ml 3,00. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90. L'impianto termico, anche se provvisto di termosifoni, non ha l'installazione della caldaia quindi il riscaldamento e acqua calda sono forniti elettricamente. L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fognatura comunale.

L'immobile, così come tutto l'edificio, di cui fa parte, si presenta in ottime condizioni statiche. Il certificato di idoneità statica, allegato all'istanza di condono edilizio, certifica che in base alle misurazioni e saggi effettuati sulla struttura di fondazione ed elevazione dell'intero fabbricato, determinate le geometrie della struttura, la quantità e qualità e tipo di materiali impiegati, è emerso che le tensioni indotte rientrano nei limiti prescritti della normativa vigente, quindi la struttura si ritiene stabile in tutte le sue parti.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 7) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto, le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione con finiture interne di poco livello.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,49 mq	132,60 mq	1,00	132,60 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	80,12 mq	80,12 mq	0,25	20,03 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale				152,63 mq		
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva				152,63 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio.

In seguito a sopralluogo in data 13/11/2020 (Allegato 7) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico dell'immobile sia interno che esterno (Allegato 8).

L'abitazione situata al piano primo si sviluppa in un unico piano ed è composta dai seguenti ambienti e accessori:

- da un ingresso, un soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio (con una superficie utile residenziale di mq 105,49);
- da un grande balcone intorno all'abitazione (con una superficie utile non residenziale di mq 80,12).

La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 152,63.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, VINCOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031**

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livello, ma solo l'onere di portare a termine l'iter per il rilascio, da parte del Comune di Sonnino, della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

Il bene fa parte degli otto beni per i quali è stata presentata un'unica istanza di condono edilizio n. 21 del 23/01/1986.

**Ad oggi non risulta ancora definita la pratica di condono edilizio e quindi il Comune di Sonnino ancora non ha rilasciato la concessione in sanatoria.**

Gli oneri ancora da versare sono:

- **oneri di urbanizza (art. 5 L. 10/77)**

. attività artigianale € 9.441,09

. residenziale € 8.290,03

- **costo di costruzione (L. 10/77)**

. attività artigianale € 6.436,72

. residenziale € 4.194,31

Totale somma € 28.389,16

Detti importi sono stati desunti dai conteggi presenti nel fascicolo e conteggiati dal Responsabile del procedimento il Geom. Di Micco incaricato dal Comune di Sonnino, il quale in data 05/09/2015 ha inviato, tale schema (Allegato 14), alla sottoscritta, allora nominata CTU per l'esecuzione immobiliare 709/2013.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Sull'appartamento non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici o di altra natura. Non risultano oneri condominiali a carico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N°N 5031**

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livello ma solo l'onere di portare a termine l'iter per il rilascio, da parte del Comune di Sonnino, della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

Il bene fa parte degli otto beni per i quali è stata presentata un'unica istanza di condono edilizio n. 21 del 23/01/1986.

**Ad oggi non risulta ancora definita la pratica di condono edilizio e quindi il Comune di Sonnino ancora non ha rilasciato la concessione in sanatoria.**

Gli oneri ancora da versare sono:

- **oneri di urbanizza (art. 5 L. 10/77)**

. attività artigianale € 9.441,09

. residenziale € 8.290,03

- **costo di costruzione (L. 10/77)**

. attività artigianale € 6.436,72

. residenziale € 4.194,31

Totale somma € 28.389,16

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031**

L'immobile risulta libero, non vi è nessun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N°N 5031**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile, redatto in data 18/06/2019.

Il conduttore è il sig. [REDACTED] e il contratto ha una durata di quattro anni con un canone annuo di € 2.400,00.

Registrato a Latina il 18/06/2019 n.5604 (Allegato 16)

**BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N° 5031**

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

**BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N° 5031**

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

**BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N° 5031**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito opponibile, redatto in data 31/05/2016 e registrato a Latina il 31/05/2016 n.2467 (Allegato 16).

L'abitazione è occupata dalla sig.ra [REDACTED] il comodatario può servirsi dell'unità immobiliare da 01/06/2016 fino al 31/05/2022.

# REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente in seguito all'Esecuzione Immobiliare n. 709/2013, in data 16/07/2015 e successivamente in data 24/07/2015 presso lo studio tecnico del Comune di Sonnino, sono emerse pratiche di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

- In data 23/01/1986 prot. 21 (Allegato 13) veniva presentata dalla sig.ra [REDACTED] istanza di condono edilizio per la costruzione di un edificio, adibito in parte ad abitazioni e in parte ad attività commerciale e magazzini, in cui si colloca al piano primo l'immobile oggetto di stima e divisione. Nella domanda si attestava che le opere erano state ultimate nel 1982. Dalla perizia giurata si evince che l'intera costruzione ha una superficie utile (SU) pari a mq 513,35, una superficie per servizi e accessori (SRL) pari a mq 465,28. L'istanza è composta dalla domanda, elaborato architettonico, perizia giurata, certificato di idoneità statica, accatastamento.

- Ad oggi il Comune di Sonnino non ha ancora rilasciato la concessione edilizia in sanatoria per mancanza di documentazione integrativa necessaria per il completamento della pratica consistente in: Atto di proprietà; Dichiarazione sull'assenza di vincoli, Dichiarazione sull'assenza di accertamenti o informative o rapporti giudiziari o ordinanze di demolizione; Certificato di conformità degli impianti (L.46/90); Spese relative al congruaggio dell'oblazione, oneri concessori; Spese per diritti di segreteria e istruttoria pratica.

Dall'esame della domanda di condono edilizio non emergono ostacoli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Non essendo ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria automaticamente, in quanto propedeutico ad essa, non è stato ancora rilasciato il Certificato di Agibilità.

Per l'immobile non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico, esiste invece il certificato energetico (APE) redatto dalla sottoscritta in data 16/10/2015 (in seguito all'E.I. 709/2013) con validità 10 anni (Allegato 15).

In seguito al rilievo metrico/architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 8) effettuato dalla scrivente sull'immobile, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate con le planimetrie di progetto della domanda di condono edilizio (Allegato 13) e le planimetrie catastali (Allegato 12) si può constatare che vi è corrispondenza, quindi non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Sonnino il terreno sito in Sonnino, distinto in Catasto Rustico al foglio 32 particella 134, ricade in zona "D" sottozona "D1" zona per attività artigianali, l'area è interessata dal solo vincolo sismico.

L'immobile presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ  
CAPOCROCE N. 5031**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 16/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Trascrizioni*

- ✓ Pignoramento Trascritto a Latina il 12/05/2014 Reg. gen. 11230 - Reg. part. 8795  
A favore di [REDACTED] - Contro [REDACTED] (Allegato 17).
- ✓ Atto Notarile, Accettazione di eredità Trascritta a Latina il 03/11/2015 Reg. gen. 22029 - Reg. part. 16109 (Allegato 18).  
A favore di [REDACTED] - Contro [REDACTED] (Allegato 18).
- ✓ Pignoramento Trascritto a Latina il 22/07/2016 Reg. gen. 15661 - Reg. part. 11010  
A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] (Allegato 19).
- ✓ Giudizio di divisione Trascritto a Latina il 04/07/2017 Reg. gen. 15034 - Reg. part. 10856.  
A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] (Allegato 20).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ  
CAPOCROCE N°N 5031**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 16/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Trascrizioni*

- ✓ Pignoramento Trascritto a Latina il 12/05/2014 Reg. gen. 11230 - Reg. part. 8795  
A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] (Allegato 17).
- ✓ Atto Notarile, Accettazione di eredità Trascritta a Latina il 03/11/2015 Reg. gen. 22029 - Reg. part. 16109 (Allegato 18).  
A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] (Allegato 18).
- ✓ Pignoramento Trascritto a Latina il 22/07/2016 Reg. gen. 15661 - Reg. part. 11010  
A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] (Allegato 19).
- ✓ Giudizio di divisione Trascritto a Latina il 04/07/2017 Reg. gen. 15034 - Reg. part. 10856  
A favore di [REDACTED] - Contro [REDACTED] (Allegato 20).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento; stato di manutenzione; finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, opere abusive; suoi dati metrici ed infine la situazione di 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per determinare il valore degli immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE.

La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stato considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina.

Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2020).

E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione dei beni formulando il più probabile valore di stima.

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE LOCALITÀ CAPOCROCE N. 5031**

Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona periferica del Comune di Sonnino, la media dei valori commerciali nel 2020 è di circa €/mq 900,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili 2° se. 2020) risultano inferiori rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie abitative la media del valore commerciale è di € 670,00. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 785,00.

La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile risulta di mq 152,63 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 119.814,55.

Nella fase di stima bisogna tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare o ridurre il valore di mercato rilevato per gli immobili. Da ciò bisogna tener conto dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento. Il valore di stima deve essere adeguato e corretto in base ad alcuni fattori che influiscono sul fabbricato. Tali fattori si dividono in:

- Caratteristiche esterne (facilità di parcheggi, collegamenti ecc...);
- Caratteristiche interne (esposizione, panoramicità, orientamento, tipologia dell'edificio, livello di piano, distribuzione degli spazi interni, grado di finitura, età, impianti tecnologici, strutture, altezza ecc...);
- Caratteristiche giuridiche (usufrutto, locazione, servitù, opere abusive ecc...).

Prendendo in esame alcuni coefficienti che caratterizzano il nostro immobile (vetustà, finiture, spazi interni,) avremo un coefficiente di deprezzamento del 25%.

Considerando l'onere da parte dell'acquirente di portare a termine l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, relativo agli oneri ancora da versare per la definizione della pratica (€ 28.389,16) vi è un ulteriore deprezzamento (calcolato in base alla somma da versare) del 4%.

Valore di stima: € 119.814,55

Deprezzamento del 29,00 %

Valore finale di stima: € 85.068,33

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CONSOLARE TRAVERSA VIA CAMPO LOCALITÀ CAPOCROCE N°N 5031

Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona periferica del Comune di Sonnino, la media dei valori commerciali nel 2020 è di circa €/mq 900,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili 2° se. 2020) risultano inferiori rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie abitative la media del valore commerciale è di €670,00. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 785,00.

La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile risulta di mq 172,81 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 135.655,85.

Nella fase di stima bisogna tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare o ridurre il valore di mercato rilevato per gli immobili. Da ciò bisogna tener conto dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento. Il valore di stima deve essere adeguato e corretto in base ad alcuni fattori che influiscono sul fabbricato. Tali fattori si dividono in:

- Caratteristiche esterne (facilità di parcheggi, collegamenti ecc...);
- Caratteristiche interne (esposizione, panoramicità, orientamento, tipologia dell'edificio, livello di piano, distribuzione degli spazi interni, grado di finitura, età, impianti tecnologici, strutture, altezza ecc...);
- Caratteristiche giuridiche (usufrutto, locazione, servitù, opere abusive ecc...).

Prendendo in esame alcuni coefficienti che caratterizzano il nostro immobile (vetustà, finiture, spazi interni, occupato da un contratto di locazione opponibile) avremo un coefficiente di deprezzamento del 30%.

Considerando l'onere da parte dell'acquirente di portare a termine l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, relativo agli oneri ancora da versare per la definizione della pratica (€ 28.389,16) vi è un ulteriore deprezzamento (calcolato in base alla somma da versare) del 4%.

Valore di stima: € 135.655,85

Deprezzamento del 34,00 %

Valore finale di stima: € 89.532,86