

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PRIMA CIVILE



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Setini Stefania, nella procedura civile R.G.E. 893/2023
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisioni..... | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 593/2014 del R.G.E..... | 17 |
| Lotto Unico | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |

INCARICO

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Arch. Setini Stefania, con studio in Via G. Carducci, 7 - 04100 - Latina (LT), email stefaniasetini@libero.it, PEC arch.stefaniasetini@pec.it, Tel. 347 2982215, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto Atto di divisione giudiziale sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) con terreno di pertinenza - Via La Selva n. 29, piano Terra

Già oggetto di procedura Esecutiva Immobiliare n 593/2014 r.g.e.

DESCRIZIONE

L'immobile ad uso residenziale, risulta situato nel Comune di Sonnino (LT) ed è costituito da una villetta unifamiliare ricadente in un lotto di terreno di proprietà esclusiva. Tale bene risulta collocato in Via della Selva n. 29, erroneamente indicato in atti alla Via della Sassa n. 7. La zona nella quale si colloca il bene oggetto di pignoramento, risulta ricadere in zona agricola del Comune di Sonnino e più precisamente Sonnino scalo, nella quale zona pur essendo popolata, non risultano presenti sevizi quali negozi chiesa, scuole, banche, né trasporti urbani e/o extraurbani .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) con terreno di pertinenza - Via La Selva n. 29 (erroneamente Via della Sassa n. 7), Piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene attualmente ai seguenti eredi diretti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Ad oggi dalle visure ipocatastali aggiornate, risulta rimanere invariata la condizione di assegnazione della proprietà, oggetto di divisione giudiziale, non essendo stata ancora eseguita la Dichiarazione di successione ereditaria a seguito della morte della Sig.ra [REDACTED] avvenuta in data 09/03/2019, coniuge del Sig. [REDACTED] e madre del Sig. [REDACTED].

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione unifamiliare ricadente in un lotto di terreno di proprietà esclusiva, tutto distinto al catasto fabbricati del Comune di Sonnino (LT) al Foglio 2, Part.69; Sub 1 graffato 2.

Nello specifico il su indicato terreno fu acquistato con Atto del Notaio in Latina Pietro Pierantoni, in data 08.11.1980 Rep.n. 29975 da [REDACTED], in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED] (erroneamente indicata nel suddetto Atto come [REDACTED] successivamente formalmente rettificato).

Su detto terreno in seguito fu edificata l'abitazione oggi oggetto di Atto di Divisione Giudiziale R.G.E. 893/2023 e di precedente procedura esecutiva N. 593/2014, la quale in data 18.10.1984 ottenne dal Comune di Sonnino (LT) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 666 rilasciata a nome di [REDACTED], all'epoca ancora coniugato con [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Per diritto sia di accessione, nonché di realizzazione di opera in regime di comunione legale dei beni, l'abitazione ed il terreno di pertinenza sopra riportati, di proprietà per la quota del 50%, appartevano a [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] e madre di [REDACTED] entrambi eredi diretti) fino alla sua morte avvenuta in data 09.03.2019, ed ora oggetto di attribuzione delle rispettive quote ereditarie.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest con il lotto distinto al Foglio 2 Part. 481; ad Sud-Est con il lotto distinto al Foglio 2 Part. 723; a Sud-Ovest con i lotti distinti al foglio 2 Part. 1034 e Part. 76, mentre a Nord-Est con Via della Selva.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Villino | 107,00 mq | 107,00 mq | 1,00 | 107,00 mq | 2,95 m | 1 |

| | | | | |
|--|------------|------------|------------------|----------|
| Giardino | 1673,00 mq | 1780,00 mq | | 0,00 m |
| Totale superficie convenzionale: | | | 107,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | | | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | 107,00 mq | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 08/11/1980 al 05/10/2021 | ██████████ nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 69 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1780 Reddito dominicale € 4,14 Reddito agrario € 1,20 |
| Dal 21/05/1985 al 05/10/2025 | ██████████ nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni | Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 2, Part. 69, Sub. 1 e 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 142,03 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| U | 2 | 69 | 1-2 | | A3 | 2 | 5 vani | 107 mq | 142,03 € | T | |

| 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 | |
| 2 | 69 | 2 | | | Giardino | | 1780 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile presente in atti, così come l'indirizzo dei beni, mentre i riferimenti catastali che distinguono l'immobile stesso così come il suo terreno di pertinenza, risultano correttamente individuati.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento è stata riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c.

PATTI

Attualmente l'immobile risulta occupato dai Sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] in assenza di titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in BUONO stato conservativo.

FINITURE

Gli infissi esterni (finestre) risultano in pvc di colore bianco con doppio vetro completi di zanzariere, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate a tempera, i pavimenti e rivestimenti risultano in gres porcellanato.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto elettrico, di riscaldamento con termocamino ad elementi radianti.

Esternamente l'immobile si presenta senza tinteggiatura nelle facciate.

PARTI COMUNI

L'abitazione e l'intero lotto di terreno sul quale essa ricade risultano di proprietà esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in laterizio. Durante il sopralluogo l'immobile si presenta complessivamente in buono stato manutentivo, non sono state riscontrate, ad una indagine visiva, fessurazioni sulle pareti, sui pilastri e sulle tramezzature interne ed esterne all'unità abitativa, nè si sono rilevati ammaloramenti di facciata.

L'immobile ha affaccio su quattro lati, e più precisamente ad Nord-Ovest si collocano l'ingresso all'abitazione e gli affacci del soggiorno-pranzo e della prima camera da letto, a Nord-Est si colloca la finestra della seconda camera da letto; ad Sud-Est si affacciano il Bagno e la terza camera da letto mentre a Sud-Ovest risulta stata aperta un'ulteriore finestra nella zona di soggiorno-pranzo, in difformità del progetto autorizzato.

Il terreno di pertinenza all'abitazione risulta caratterizzato da una pendenza compresa tra il 5% e 20%, sul quale risulta essere stato eseguito un terrazzamento sostenuto da muri di contenimento in cemento armato.

FINITURE

Esterno - L'immobile è privo di tinteggiatura di facciata

Interno - Gli infissi esterni (finestre) risultano in pvc di colore bianco, con doppio vetro, completi di zanzariere, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate a tempera, i pavimenti e rivestimenti risultano in gres porcellanato.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto elettrico, di riscaldamento con termo camino con elementi radianti.
L'abitazione è correlata da terreno di proprietà esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/11/1980 al 15/07/1985 | [REDACTED] nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata ad Isernia il 20/09/1960 proprietaria 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PIETRO PIETRANTONI | 08/11/1980 | 29975 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizi pubblicità immobiliare - Latina | 20/11/1980 | 16024 | 13496 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 16/07/1985 al 06/10/1988 | [REDACTED] nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata ad Isernia il 20/09/1960 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | Rettifica di Atto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PIETRO PIETRANTONI | 16/07/1985 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizi pubblicità immobiliare - Latina | | 9457 | 7443 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 06/10/1988 al 22/05/2018 | [REDACTED] nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietario 1/2 - [REDACTED] nata ad Isernia il 20/09/1960 proprietaria [REDACTED] | Affrancazione di canone enfiteutico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pretore di Priverno (LT) | 18/03/1988 | | |

| | | | | | |
|---|--|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizi pubblicità immobiliare - Latina | 06/10/1988 | 17618 | 11963 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | 22/03/1988 | 1067 | Serie 4 | | |
| Dal 22/05/2018 al 05/02/2021 | nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietario 1/1 [redacted] nata ad Isernia il 20/09/1960 proprietaria 1/2 Codice [redacted] | Rettifica di Atto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ALBERTO PARISIO | 16/05/2018 | 3612 | 2746 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Servizi pubblicità immobiliare - Latina | 22/05/2018 | 11917 | 8535 | | |
| Dal 06/10/2021 al 26/10/2023 | nato a Cantalupo del Sannio il 21/01/1953 proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni | Rettifica di Atto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Latina | 26/010/2023 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Servizi pubblicità immobiliare - Latina | | 27751 | 20882 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di Divisione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale Tribunale di Latina Rep. 29 del 14/02/2023 ;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale Tribunale di Latina Rep. 29 del 14/02/2023 risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- **Atto Esecutivo-Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 24/02/2015

Reg. gen. 3642 - Reg. part. 2770

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Verbale Pignoramento Immobili**

Iscritto a Latina il 02/05/2011

Reg. gen. 10332 - Reg. part. 6980

Quota: 1/2

Importo: € 23.062,67

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Domanda giudiziale - Divisione Giudiziale**

Trascrizione contro del 26/10/2023 Reg. gen. 27751 - Reg. part. 20882

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Rep. 29 del 14/02/2023

Quota: 1/1

Importo: € 24.650,40 + contr. unif. € 237,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Latina il 22/09/2010

Reg. gen. 23646 - Reg. part. 5143

Quota: 1/2

Importo: € 23.062,67

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento all'Atto di Divisione Giudiziale R.G.E. 893/2023 già P.E.I. n. 593/2014, relativamente all'immobile sopra individuato, si riporta di seguito quanto da risultanze tecniche riscontrate:

Il bene in oggetto risulta ricadere in **Zona agricola E1 del P.R.G. del Comune di Sonnino (LT)**, autorizzato dallo stesso, mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 666 del 18.10.1984, intestata

all'esecutato [REDACTED] ai sensi della Legge Reg. 2 Maggio 1980 N. 28, dell'art. 31, della Legge 17/08/1942 N. 1150 e s.m.e i. e degli artt. della Legge N. 10 del 28/01/1977.

Poiché ricadente in **Zona agricola E1 del P.R.G. del Comune di Sonnino (LT)**, l'unità immobiliare sopra individuata, che sviluppa una Sup. Lorda pari a mq. 107,00 consentirebbe una divisione fisica in n. 2 abitazioni distinte, mentre il terreno di are 17 e centiare 80, (mq. 1.780) risulta nettamente inferiori alle dimensioni previste per il **lotto minimo** ricadente in zona agricola, corrispondente a 30.000 mq. (L.R. Lazio n. 38/99 art. 55 co. 5) le quali dimensioni, risultano applicate dal Comune di Sonnino (LT), in zona agricola.

Ulteriore condizione alla possibilità di divisione di unità immobiliare e frazionamento del terreno di pertinenza, oltre al lotto minimo previsto, pari a 30.000 mq. viene richiesto, lo svolgimento di attività agricola da parte di imprenditore agricolo (art.2150 c.c.) o coltivatore diretto, nel caso in esame, entrambe le condizioni non risultano rispettate.

Inoltre nell'Atto Giudiziale di Divisione, nel quale si richiedeva la possibilità di divisione dell'unità immobiliare in esame, in due abitazioni distinte, avrebbe comportato inevitabilmente un necessario frazionamento del terreno circostante, con relative opere di urbanizzazione, atte a determinare un *"..libero ed autonomo godimento delle stesse..."*, rientrando inevitabilmente nella condizione di *"lottizzazione abusiva"* come indicato dall'art. 18 (Lottizzazione) della L.R. 47/85:

"Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi....., nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio."

Per le motivazioni sopra espresse l'abitazione unifamiliare ed il terreno di pertinenza, oggetto di Divisione Giudiziale R.G.E. 893/2023, non possono subire divisioni e frazionati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 666 del 18.10.1984 rilasciato dal Comune di Sonnino (LT) ai sensi della L.R. n. 28 del 02.05.1980; della Legge n. 1150 art. 31 del 17.08.1942 e s.m. e i.; della Legge n. 10 del 28.01.1977, al Sig. [REDACTED].

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.

Dal sopralluogo in sito effettuato in data 22/03/2024, si rilevano le seguenti condizioni :l'abitazione oggetto della presente Divisione giudiziale, risulta invariata nella conformazione già rappresentata nella precedente procedura esecutiva n. 593/14 R.E.G., mentre risultano effettuate delle modifiche in esterno.

Stato dei luoghi:

- l'abitazione presenta difformità rispetto al progetto autorizzato (All. 1 Planimetria catastale dell'abitazione), costituite da: apertura di nuova porta finestra, nel soggiorno-pranzo demolizione di tramezzatura interna e realizzazione di un ripostiglio-guardaroba nella camera da letto n. 1 (rif. planimetria di rilievo).

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino (LT), di una pratica tecnica S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività), per modifica di prospetto e nuova distribuzione interna.

- Sul terreno di proprietà esclusiva risultano invariati i manufatti costituiti da muretti in blocchi di cemento di altezza pari a circa ml.1,20, che proseguono con rete in metallo e copertura in lamiera, utilizzati come ricovero per cani, nonché un riparo per attrezzi e cose realizzato in struttura metallica e lastre di lamiera, posto nella parte retrostante dell'abitazione, così come già riscontrati nella procedura esecutiva n 593/14 R.E.G..

Riguardo quanto riscontrato nell'ultimo sopralluogo del 22/03/2024, si rileva la presenza di una struttura in metallo e pannellature tipo isopan, utilizzata come ricovero auto.

Tutti i manufatti posti in esterno, così come le modifiche interne all'abitazione, risultano privi di autorizzazione, pertanto abusivamente realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed 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.

Sulla base delle caratteristiche ubicative e dimensionali del bene oggetto di Atto di Divisione giudiziale, in riferimento alle risultanze legislative di cui alla L.R. n. 47/85 art. 18, non risulta possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare in oggetto, in n. 2 unità abitative autonome.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) - Via La Selva n. 29, piano Terra
L'immobile ad uso residenziale, oggetto di esecuzione risulta situato nel Comune di Sonnino (LT) ed è

costituito da una villetta unifamiliare ricadente in un lotto di terreno di proprietà esclusiva. Tale bene risulta collocato in Via della Selva n. 29, erroneamente indicato in atti alla Via della Sassa n. 7. La zona nella quale si colloca il bene in oggetto risulta corrispondere alle aree agricole del Comune di Sonnino (Sonnino scalo), nella quale zona non sono presenti servizi quali negozi chiesa, scuole, banche, né trasporti urbani e/o extraurbani.

Identificato

- al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 69, Sub. 1-2; Cat. A/3; Cons. 5,0 vani; Sup. Cat. 107 mq.
Proprietà [REDACTED] (1/1) in regime di comunione dei beni.
- al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 69, Sub. 2, mq. 1.780 ; qualità Giardino
Proprietà [REDACTED] (1/1) in regime di comunione dei beni.

Il prezzo al metro quadro è stato dedotto dai valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - dell'Agenzia delle Entrate.

Anno 2024 - Semestre 1

Comune: SONNINO (LT); Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE; Codice di zona: R1; Microzona Catastale: 0 Tipologia prevalente: Non presente **Destinazione: Residenziale** - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: NORMALE

Ville e Villini : Valutazione di mercato €/mq. da € 570 a € 810.

Per le caratteristiche tecniche e qualitative dell'immobile oggetto di stima, si ritiene che esso si possa collocare nella valutazione di seguito riportata:

Valutazione (€/mq.) = € 700,00 /mq.

- **Lotto unico - Villino con Terreno di pertinenza**

ABITAZIONE

€/mq. 700,00 x Mq. 107,00 = **€ 74.900,00**

In lettere Euro Settantaquattromilanovecento/00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Villetta Sonnino (LT) - Via La Selva n. 29, piano Terra | 107,00 mq | 700,00 €/mq | € 74.900,00 | 100,00% | € 74.900,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 74.900,00 |

TERRENO

Per giardini ed aree di pertinenza di "Ville e Villini" si calcola il 10% fino a 25 mq., per l'eccedente metratura il 2% del prezzo al mq. dell'abitazione.

Si calcola:

(Terreno) Mq. 1780 - (area dell'abitazione) Mq. 107 = **Terreno Mq. 1.673**

Terreno Mq. 1.673 - 25 Mq.= **Mq. 1.648**

€ 700,00/mq. x 10% = € 70,00/mq. x 25 mq. = **€ 1.750,00**

€ 700,00/mq. x 2% = € 14,00/mq. x 1.648 mq. = **€ 23.072,00**

Stima del terreno

€ 23.072,00+ € 1.750,00 = **€ 24.822,00**

In lettere Euro ventiquattromilaottocentoventidue/00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Terreno (LT) - Via La Selva n. 29, | 1780 mq | 12 €/mq | € 24.822,00 | 100,00% | € 24.822,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 24.822,00 |

ABITAZIONE € 74.900,00 + TERRENO € 24.822,00 = **TOT. € 99.722,00**

In lettere Euro Novantanovemilasettecentoventidue/00

ATTRIBUZIONE QUOTE EREDITARIE

Abitazione unifamiliare ubicata a Sonnino (LT) - Via La Selva n. 29, piano Terra

Distinta in catasto Fabbricati

- Fig. 2, Part. 69, Sub. 1-2; Cat. A/3; Cons. 5,0 vani; Sup. Cat. 107 mq.

Terreno

Distinto in catasto Terreni -

Fig. 2, Part. 69, Sub. 2, mq. 1.780 ; qualità Giardino

VALUTAZIONE IMMOBILIARE:

ABITAZIONE € 74.900,00 + TERRENO € 24.822,00 = **TOT. € 99.722,00**

Per diritto sia di accessione, nonché di realizzazione di opera in regime di comunione legale dei beni, l'abitazione ed il terreno di pertinenza sopra riportati, di proprietà per la quota del 50%, appartenevano a [redacted] di [redacted] (entrambi eredi diretti) fino alla sua morte avvenuta in data 09.03.2019, ed ora oggetto di attribuzione delle rispettive quote ereditarie così distinte:

Gli eredi diretti di [redacted] risultano:

- [redacted] (coniuge)

Quota disponibile [redacted]% + quota ereditata [redacted]% = Totale [redacted]%

[redacted]
In lettere (Euro Settantaquattromilasettecentonovantuno,50)

- [redacted] (figlio)

Quota ereditata [redacted]% = Totale [redacted]%

[redacted]
In lettere (Euro Ventiquattromilanovecentotrenta,50)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In riferimento all'attribuzione delle quote ereditarie, si rileva che ad oggi non è stata ancora effettuata la Dichiarazione di successione da parte degli eredi diretti della de cuius [redacted] e cioè [redacted] (coniuge) e di [redacted] (figlio).

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 05/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Setini Stefania



ALLEGATI

All. 1 - Visure ipocatastali Agenzia delle Entrate

All. 2 - Trascrizione Atto Notaio Pietro Pierantoni del 08/11/1980 Rep. 29975

All. 3 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 666/ 1984

All.4 - Progetto Conc. Edil. In Sanatoria n. 666/1984

All. 5- Planimetria di rilievo

All. 6 - Verbale di sopralluogo

All. 7 - Documentazione fotografica



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sonnino (LT) - Via La Selva n. 29, piano Terra
L'immobile ad uso residenziale, oggetto di esecuzione risulta situato nel Comune di Sonnino (LT) ed è costituito da una villetta unifamiliare ricadente in un lotto di terreno di proprietà esclusiva. Tale bene risulta collocato in Via della Selva n. 29, erroneamente indicato in atti alla Via della Sassa n. 7. La zona nella quale si colloca il bene oggetto di pignoramento, risulta corrispondere alle aree agricole del Comune di Sonnino (Sonnino scalo), con media presenza di edificazione a carattere residenziale, non sono presenti sevizi quali negozi chiesa, scuole, banche, né trasporti urbani e/o extraurbani.

Identificativo al Catasto Fabbricati: Foglio 2; Part. 69; Sub 1 graffato 2; Categoria A3

Identificativo al Catasto Terreni: Foglio 2; Part. 69; Qualità e classe ENTE URBANO; Sup. 1.780 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 666 del 18.10.1984 rilasciata dal Comune di Sonnino (LT) a [REDACTED] ai sensi della Legge Reg. 2 Maggio 1980 N. 28, dell'art. 31, della Legge 17/08/1942 N. 1150 e s.m.e i. e della Legge N. 10 del 28/01/1977. Gli immobili oggetto di esecuzione, ricadono in zona agricola E1 del Comune di Sonnino (LT)



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|--|-------------------|--------------------------|
| Ubicazione: | Sonnino (LT) - Via La Selva n. 29, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 69, Sub. 1-2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 69, , Qualità classe ENTE URBANO | Superficie | Mq. 107 Mq. 1.780 |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in BUONO stato conservativo. FINITURE Gli infissi esterni (finestre)risultano in pvc di colore bianco con doppio vetro completi di zanzariere, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate a tempera,i pavimenti e rivestimenti risultano in gres porcellanato. IMPIANTI L'immobile è munito di impianto elettrico, di riscaldamento con termocamino ed elementi radianti. | | |
| Descrizione: | L'immobile ad uso residenziale, oggetto di esecuzione risulta situato nel Comune di Sonnino (LT) ed è costituito da una villetta unifamiliare ricadente in un lotto di terreno di proprietà esclusiva. Tale bene risulta collocato in Via della Selva n. 29, erroneamente indicato in atti alla Via della Sassa n. 7. La zona nella quale si colloca il bene oggetto di pignoramento risulta corrispondere alle aree agricole del Comune di Sonnino (Sonnino scalo), con media presenza di edificazione a carattere residenziale nella quale non sono presenti sevizi quali negozi chiesa, scuole, banche, né trasporti urbani e/o extraurbani. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo-Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 24/02/2015

Reg. gen. 3642 - Reg. part. 2770

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale - Divisione Giudiziale**

Trascrizione contro del 26/10/2023 Reg. gen. 27751 - Reg. part. 20882

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Rep. 29 del 14/02/2023

Quota: 1/1

Importo: € 24.650,40 + contr. unif. € 237,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura