

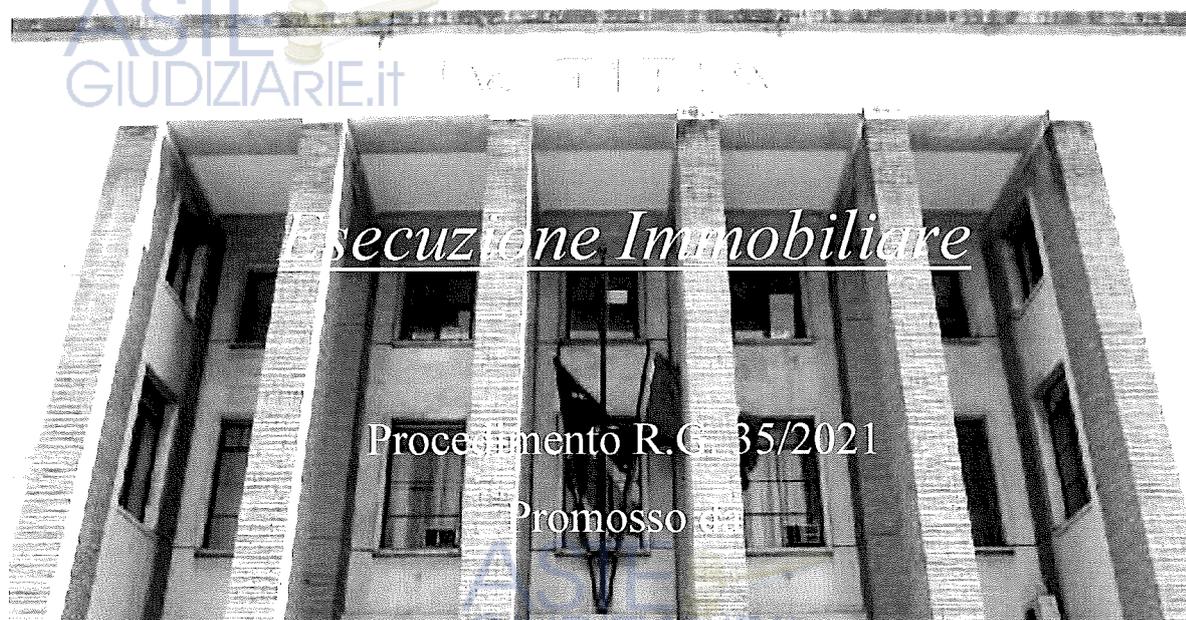


TRIBUNALE DI LATINA

I SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esecuzione Immobiliare

Procedimento R.G. 35/2021

Promosso da

_____ (Società Di Capitali)

€

_____ (Persona Fisica)

_____ (Persona Fisica)

Giudice incaricato della procedura - Dott.sa **Alessandra Lulli**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. - Geom. **Aldo Vellucci**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LATINA

I SEZIONE CIVILE



Procedimento R.G

35/2021

Procedimento promosso da:

Contro



PREMESSA

Il Sottoscritto, con provvedimento del giudice dell'Esecuzione n° R.G. 35/2021, Geom. Aldo Vellucci con provvedimento del 29/11/2021, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [redacted] s.r.l. con sede legale in [redacted], società Rappresentata dal Procuratore [redacted], domiciliato in [redacted]



QUESITO DELLA PERIZIA

Provveda l'esperto, esamini gli atti del procedimento ed esegua ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione iscritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all' immobile:

- Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. Civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la



data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
- alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita:
- alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;
- alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;
- alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto

abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richiede specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it:

- descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link

“CONSISTENZA IMMOBILE” su www.procedure.it), dei confini (link “CONFINI” su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link “DATI CATASTALI” su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link “PARTI COMUNI” su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell’alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link “DATI CATASTALI” sezione “CORRISPONDENZA CATASTALE” su www.procedure.it);
- verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l’esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all’uopo occorrenti

(link “DATI CATASTALI” sezione “CORRISPONDENZA CATASTALE” su www.procedure.it);

- segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link “PARTI COMUNI” su www.procedure.it);
- precisi anche, nel caso in cui l’immobile staggito derivi da un’unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link “PRECISAZIONI” su www.procedure.it);
- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link “REGOLARITA' EDILIZIA” su www.procedure.it);
- riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link “CRONISTORIA CATASTALE” su www.procedure.it);
- elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisito immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link “FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI” su www.procedure.it);
i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso,

il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link “PROVENIENZA VENTENNALE” su www.procedure.it);

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link “STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE” e “PATTI” su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link “STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE” sezione “REGIME PATRIMONIALE” su www.procedure.it);

- evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link “VINCOLI OD ONERI” e “SERVITU” su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)

sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni ipotecarie;
 - pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su www.procedure.it);
 - fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);
 - indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);
 - fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere

abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

- specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

- indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

- esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla

procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

- nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

Alleggi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.

Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi

nonché un'ulteriore copia della perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori

relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25 febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);

Inviì, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici telettrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e allegli all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.

Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.; Riferisca, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione decorso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico

ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.

Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo'.

Provveda, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei medesimi; giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.

RELAZIONE TECNICA PERITALE

Ai fini di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente e/o telematicamente, presso i seguenti uffici;

- Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa ed elenco subalterni;
- Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare per le ispezioni ipotecarie;
- Comune di Sonnino (LT) ufficio accesso agli atti;

RICERCHE IMMOBILIARI – Ricerca Catastale

Dalle indagini catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina – Sezione Catasto Terreni e Fabbricati – il bene immobile in proprietà agli esecutati risulta identificato come di seguito specificato:



Data: 24/03/2022
Ora: 11:32:05
Numero Pratica: T137390/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2022

Dati identificativi: Comune di SONNINO (I832) (LT)

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SONNINO (I832) (LT)

Foglio 23 Particella 227

Classamento:

Rendita: Euro 189,02

Categoria A/2^o, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10

Indirizzo: VIA LORENZO VALLERIANI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 135 m²

> Intestati catastali

>

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2.

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

dal 20/03/2009 al 13/08/2013

Immobile predecessore

Comune di SONNINO (I832) (LT)

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 7

VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. LT0096575 in atti dal 20/03/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7777.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SONNINO (I832) (LT)

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 1

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 2



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 24/03/2022
Ora: 11:32:05
Numero Pratica: T137390/2022
Pag: 2 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE.it

☞ dal 13/08/2013
Immobile attuale
Comune di SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/08/2013
Pratica n. LT0123176 in atti dal 13/08/2013 CANTINA-
ABITAZIONE (n. 17830.1/2013)

> Indirizzo

☞ dal 20/03/2009 al 13/08/2013
Immobile predecessore
Comune di SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 7
VIA LORENZO VALLERIANI n. 1 Piano S1

VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. LT0096575 in
atti dal 20/03/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
7777.1/2009)

☞ dal 13/08/2013
Immobile attuale
Comune di SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10
VIA LORENZO VALLERIANI n. SNC Piano S1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/08/2013
Pratica n. LT0123176 in atti dal 13/08/2013 CANTINA-
ABITAZIONE (n. 17830.1/2013)

> Dati di classamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

☞ dal 20/03/2009 al 17/03/2010
Immobile predecessore
Comune di SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 7
Rendita: Euro 124,88
Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 93 m²

VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. LT0096575 in
atti dal 20/03/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
7777.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☞ dal 17/03/2010 al 13/08/2013
Immobile predecessore
Comune di SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 7
Rendita: Euro 124,88
Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 93 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/03/2010
Pratica n. LT0085133 in atti dal 17/03/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3565.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)

☞ dal 13/08/2013 al 09/07/2014
Immobile attuale
Comune di SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10
Rendita: Euro 189,02
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/08/2013
Pratica n. LT0123176 in atti dal 13/08/2013 CANTINA-
ABITAZIONE (n. 17830.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

☐ dal 09/07/2014

Immobile attuale

Comune di SONNINO (I832) (LT)

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10

Rendita: Euro 189,02

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2014
Pratica n. LT0086401 in atti dal 09/07/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12508.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di SONNINO (I832) (LT)

Foglio 23 Particella 227 Subalterno 10

Totale: 135 m²

Totale escluse aree scoperte : 135 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/08/2013, prot. n. LT0123176

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SONNINO (I832)(LT) Foglio 23 Particella 227 Sub.
7

> 1. I

nata a

☐ dal 20/03/2009 al 31/03/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. LT0096575
in atti dal 20/03/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.
7777.1/2009)

> 2.

☐ dal 20/03/2009 al 31/03/2009

Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 1)

> 3. J

nata a

☐ dal 20/03/2009 al 31/03/2009

Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 1)

> 4. K

nata a

☐ dal 20/03/2009 al 31/03/2009

Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 1)

> 5.

nato a

☐ dal 20/03/2009 al 31/03/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)

> 6.

nato a

☐ dal 20/03/2009 al 31/03/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)

➤ 1. (C) nato in ...
☐ dal 31/03/2009 al 13/08/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7537.1/2009 Reparto PI di LATINA in atti dal 27/04/2009

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SONNINO (I832)(LT) Foglio 23 Particella 227 Sub. 10

➤ 1. (C) nato in ...
☐ dal 13/08/2013 al 04/10/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7537.1/2009 Reparto PI di LATINA in atti dal 27/04/2009

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SONNINO (I832) (LT)
Foglio 23 Particella 227 Subalterno 7

➤ 1. (C) nato a ...
☐ dal 04/10/2013 al 16/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 04/10/2013 Pubblico ufficiale CUTILLO ANDREA Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 16774 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16271.1/2013 Reparto PI di LATINA in atti dal 17/10/2013

➤ 1. (C) nata a ...
☐ dal 16/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ... (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 16/05/2014 Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16499 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9381.1/2014 Reparto PI di LATINA in atti dal 20/05/2014

➤ 2. (C) nato a ...
☐ dal 16/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ... (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

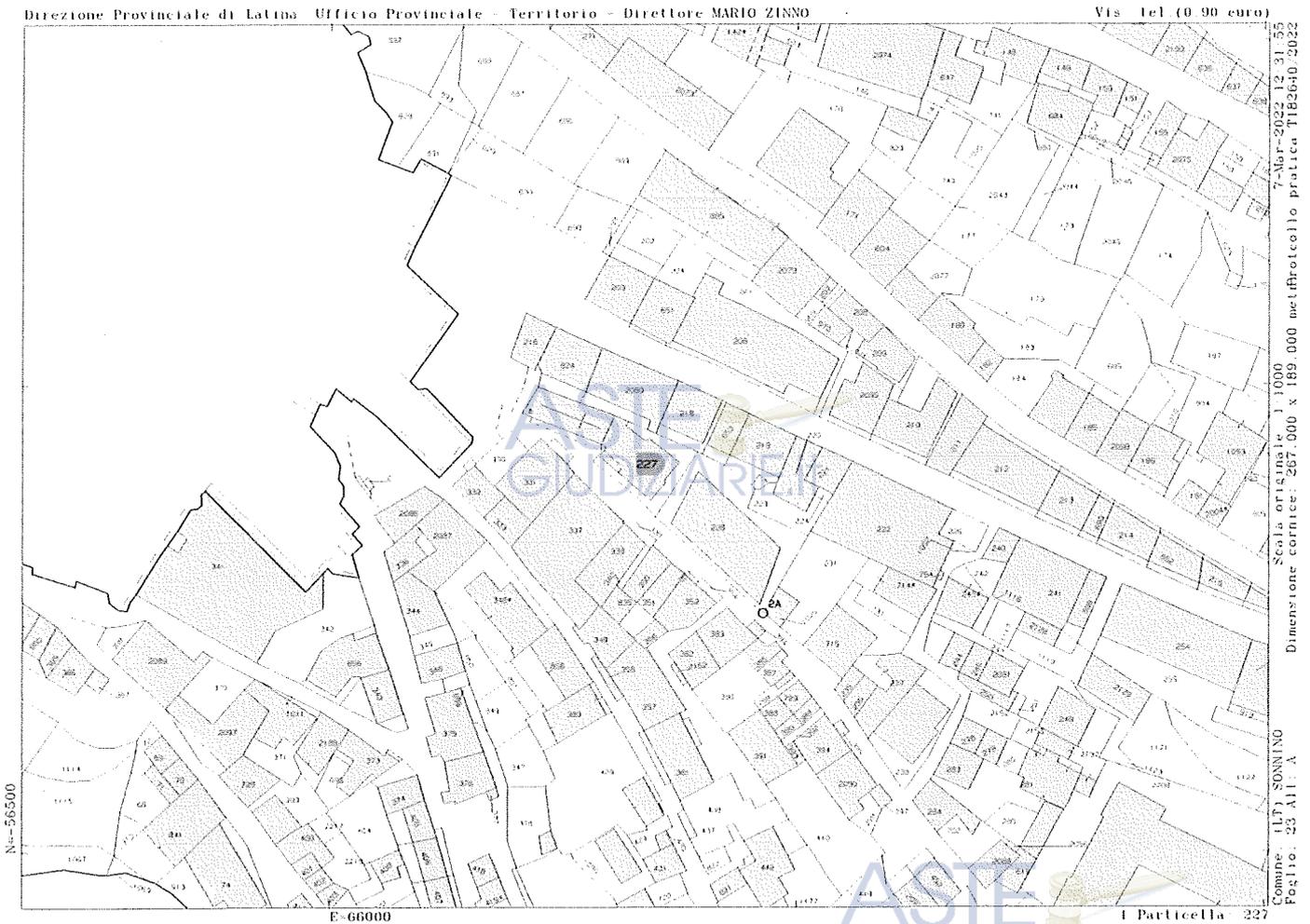
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa

CONFINI

Il bene sopra catastalmente individuato, confina a Nord verso distacco per abitazioni civili identificabili alle particelle 2080 e 218 del foglio 23, ad est verso distacco per civile abitazione identificabile alla particella 228 del foglio 23, a sud verso distacco su via Lorenzo Valleriani, a Ovest mediante superficie in aderenza con luogo di culto, il tutto meglio visionabile nell' estratto di mappa di seguito riportato.



Immobile oggetto di esecuzione individuato catastalmente nella particella 227 del foglio 23 Comune di Sonnino (LT)

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattasi di unica unità immobiliare insistente in fabbricato per civile abitazione, si propone un unico lotto vedibile, in quanto bene non divisibile.

RICERCA PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Presso il servizio di pubblicità immobiliare di Latina, sono state effettuate ricerche per denominazione degli esecutati, per accertare l'esatta provenienza del bene e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che i proprietari del bene immobile sopra descritto è intestato ai seguenti soggetti:

- _____, nato a _____ il _____ avente

C.F. _____

diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

- _____ nata a _____ il _____ avente C.F. _____

diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

Di seguito le ispezioni ipotecarie effettuate sui soggetti sopra descritti.

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente VLLDA

Ispezione n. T76375 del 21/10/2022

Dati della richiesta

Cognome:)
Nome:)
Sesso:
Luogo di Nascita:)
Data di Nascita:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	24/06/1992 al	20/10/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1974 al	23/06/1992

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita		
Data di nascita	Sesso	Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2014 - Registro Particolare 9381 Registro Generale 11996
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16499/8512 del 16/05/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SONNINO(LT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2014 - Registro Particolare 1210 Registro Generale 11997
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16500/8513 del 16/05/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SONNINO(LT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Direzione Provinciale di LATINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 21/10/2022 Ora 10:28:57
Pag. 2 - Fine



Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente VLLLDA

Ispezione n. T76375 del 21/10/2022



3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2021 - Registro Particolare 2122 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 75 del 25/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SONNINO(LT)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente VLLLDA

Ispezione n. T80511 del 21/10/2022

Dati della richiesta

Cognome: _____
Nome: _____
Luogo di Nascita: _____
Data di Nascita: _____
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	24/06/1992 al	20/10/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1974 al	23/06/1992

Elenco omonimi

1. M			
Luogo di nascita			
Data di nascita	Sesso		Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2014 - Registro Particolare 9381 Registro Generale 11996
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16499/8512 del 16/05/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SONNINO(LT)
SOGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2014 - Registro Particolare 1210 Registro Generale 11997
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16500/8513 del 16/05/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SONNINO(LT)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Direzione Provinciale di LATINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

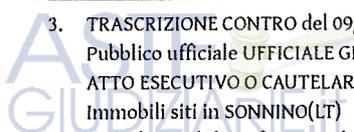
Data 21/10/2022 Ora 10:33:29
Pag. 2 - Fine



Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente VLLLDA

Ispezione n. T80511 del 21/10/2022

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2021 - Registro Particolare 2122 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 75 del 25/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SONNINO(LT)
Nota disponibile in formato elettronico



VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

Nel reperire la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un accesso agli atti presso il Comune di Sonnino (LT), dall'indagine è emerso che:

- La struttura in cui insiste l'immobile risulta essere stata edificata in data antecedente a settembre 1967;
- Risulta essere presentato un Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Appartamento presso il Comune di Sonnino (LT) n°979 del 18/07/2023, sull'immobile oggetto di esecuzione;

Come precedentemente descritto nella nota chiarimenti, depositata nel processo telematico dal sottoscritto, per il permesso di costruire di cui sopra (n°979 del 18/07/2023) non risulta depositata la fine lavori agli atti comunali con la successiva richiesta di agibilità, ed i termini di presentazione della documentazione mancante per concludere l'istruttoria sono scaduti (3 anni dal rilascio del permesso di costruire), per cui lo stato urbanistico attuale dell'immobile risulta essere adibito ancora a locale deposito/magazzino.

Oggi in ambito urbanistico risulta essere possibile presentare una nuova istruttoria edilizia facente capo al permesso di costruire di cui sopra, per proseguire e concludere il procedimento non terminato, ed in questo modo rendere effettive le modifiche di destinazione d'uso ad oggi non attuabili.

Si specifica inoltre, che catastalmente l'immobile risulta adibito a categoria A2 (appartamento) mediante variazione per cambio di destinazione uso di categoria catastale avente prot. LT0123176 del 13/08/2013 (vedasi plan. Cat di seguito riportata), ma secondo un normale svolgimento dei tempi per il proseguito di un

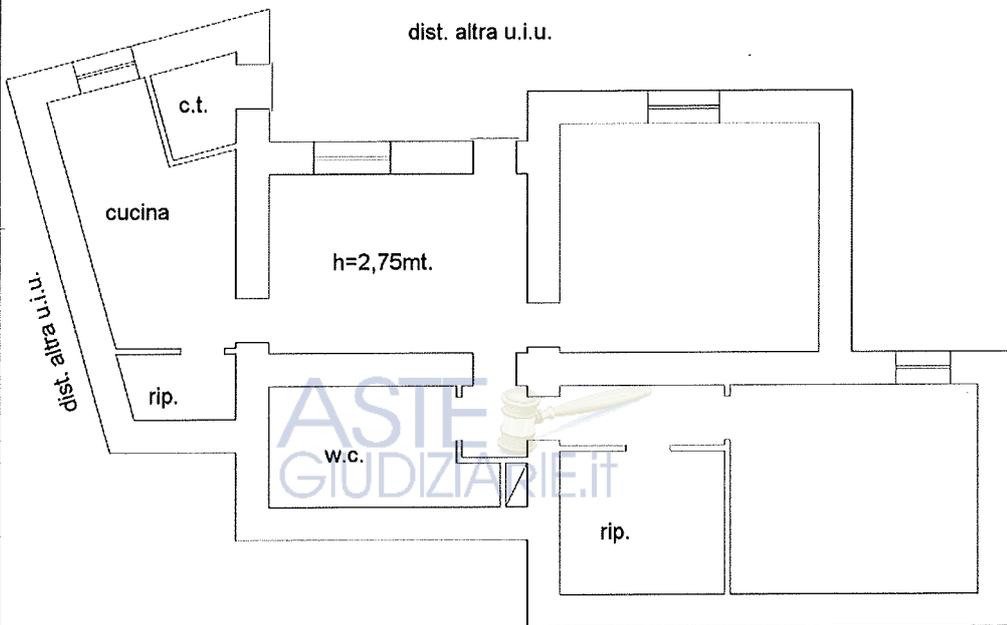
procedimento, la variazione catastale non doveva compiersi fino al deposito della fine lavori inerente al permesso di costruire di cui sopra.



Data: 08/03/2022 - n. T286336 - Richiedente: VLLDDA84P03D662B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Latina	Dichiarazione protocollo n. LT0123176 del 13/08/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sonnino Via Lorenzo Valleriani civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 227 Subalterno: 10	Compilata da: Di Micco Franco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Latina N. 1379

Scheda n. 1 Scala 1:100



Piano Primo Semintarrato



Orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2022 - n. T286336 - Richiedente: VLLDDA84P03D662B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di SONNINO(1832) - < Foglio 23 - Particella 227 - Subalterno 10 >
 VIA LORENZO VALLERIANI n. SNC Piano S1

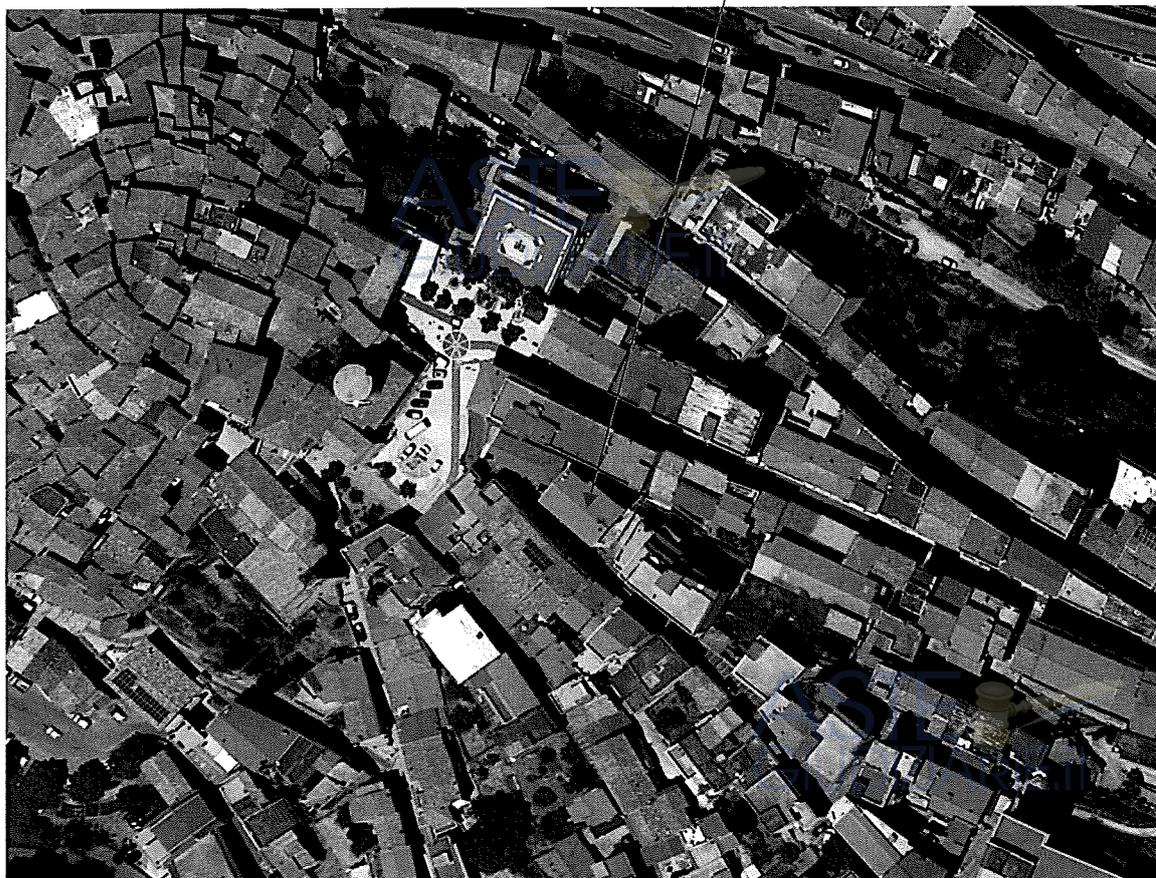
DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Dalle condizioni in cui gravava l'immobile al momento dell'accesso ai luoghi di causa, e cioè infissi di chiusura ammalorati, porta d'ingresso fatiscente, locale inabitabile, non si è ritenuto congruo verificare la possibilità che lo stesso sia stato locato, e dall'accesso effettuato con il Custode giudiziario, è risultato libero da eventuali inquilini.



DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'immobile, oggetto della presente perizia, si trova nel centro storico del Comune di Sonnino in provincia di Latina, esattamente distinto alle seguenti coordinate raggiungibili da google maps: [41.41377744010583, 13.242315718435789](#).



Immobilie sito a Sonnino (LT) catastalmente ubicato in via Valleriani snc

A causa della sua ubicazione, risulta essere ben servito da servizi ed infrastrutture pubbliche.

La palazzina in linea in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è composta da più unità abitative con corte comune, esternamente risulta essere intonacata su più lati e tinteggiata di colore marroncino chiaro, la copertura è a tetto spiovente a due falde inclinate.

Il locale deposito pignorato (catastalmente appartamento) è posto al piano S1 della palazzina di cui sopra, esternamente si presenta in precario stato di abbandono, le superfici finestrate sono fatiscenti, il portone d'ingresso è composto da legno in stato precario ed ammalorato, il locale tecnico posto all'esterno dell'immobile, accessibile da corte comune, presenta una porta d'ingresso realizzata in ferro tinteggiato di colore marrone scuro, sulla quale sono presenti evidenti stati di carbonatura dei ferri derivanti dalla ruggine, all'interno del volume tecnico vi è ubicata una vecchia caldaia alimentata a gasolio ormai in disuso, gli intonachi del volume tecnico risultano ammalorati e con evidenti stati di umidità di risalita e capillare, il pavimento risulta essere in cemento grezzo, mentre l'impianto elettrico risulta obsoleto ed in disuso.

All'interno del magazzino/loc.deposito, troviamo una parziale distribuzione degli spazi interni dovuto ad un accenno di ristrutturazione probabilmente avviata subito dopo il rilascio del permesso di costruire per cambio di destinazione di cui sopra.

Sono presenti parziali tramezzi interni a dividere gli spazi, così composti;

- Un ingresso soggiorno avente superficie calpestabile di mq 15,20, il pavimento risulta essere in cotto smaltato, gli intonachi pur essendo rifatti presentano delle lesioni e macchie di umidità, alla base della muratura perimetrale sono presenti evidenti stati di umidità di risalita, con presenza di cristallizzazione dei sali terreni presenti all'interno dell'intonaco che ne

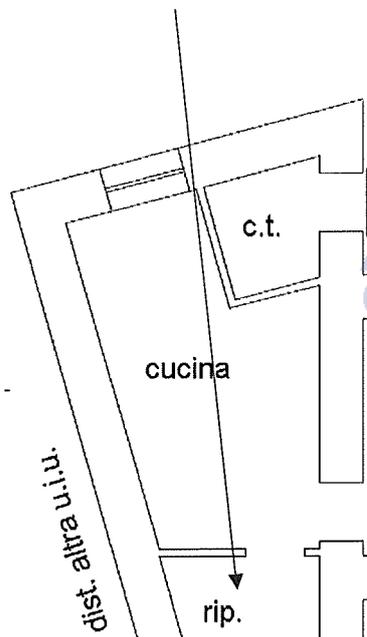
precedono il deterioramento futuro, la superficie finestrata e composta in legno e vetro singolo anche essa in condizioni precarie, non è presente l'elemento oscurante, il portone d'ingresso come accennato precedentemente risulta essere in legno e le sue condizioni sono in stato di degrado.

Il soffitto risulta essere a volta intonacato.

- Un vano adibito a futura cucina di mq 11,70, parzialmente ristrutturata, con presenza di predisposizioni agli impianti idrici di scarico e gas, le pareti risultano essere misto intonaco, pietra e mattoni a faccia vista, il pavimento presente nel vano risulta essere in cotto rustico, la superficie finestrata in legno deteriorato e vetro singolo, non sono presenti elementi oscuranti, mentre il soffitto risulta essere a volta in mattoni a faccia vista.

Sono presenti evidenti stati di umidità di risalita con infiltrazioni capillari provenienti dalle pareti perimetrali.

Si fa presente che all'interno del vano cucina dagli elaborati urbanisti e catastali, dovrebbe esserci un ingresso ad un vano adibito a ripostiglio, il quale sui luoghi di causa risulta totalmente chiuso da tramezzatura, e non accessibile, di superficie planimetrica in circa mq 2,40.



- Un vano adibito a futura camera da letto di circa mq 19,50, composto in unico ambiente, interamente intonacato compreso il soffitto a volta, il pavimento risulta essere in cotto, la superficie finestrata e composta in legno e vetro singolo in stato di degrado, sono presenti evidenti macchie ampie di umidità di risalita dovuta alla cristallizzazione dei Sali terreni presenti all'interno dell'intonaco.

- Piccolo disimpegno di mq 1,55, interamente intonacato su più lati, avente pavimento in cotto e soffitto in volta intonacata.
- Vano adibito a futuro w.c. di mq 8,00, interamente intonacato su più lati compreso il soffitto a volta, sono presenti le predisposizioni di carico e scarico delle acque bianche e nere, sono presenti gli elementi lavabo e tazza, il pavimento risulta essere in gress porcellanato, non sono presenti superfici finestrate e predisposizione ad impianto di aspirazione.
- Vano ancora in corso di definizione di circa mq 28,80, non conforme agli elaborati tecnici depositati in Comune ed alla planimetria catastale, lo stesso si presenta in unico ambiente con intonaco fatiscente (non rifatto) su parete interna, mentre sulle pareti perimetrali risulta misto intonaco grezzo fatiscente e pietra naturale, le superfici finestrate risultano essere in legno deteriorato e vetro singolo, non sono presenti elementi oscuranti, il pavimento risulta in cemento grezzo in corso di realizzazione, il soffitto a volta a faccia vista in mattoni, sono presenti evidenti stati di umidità di risalita e infiltrazioni capillari con ambiente maleodorante.

Si specifica che nell'intero immobile oggetto di esecuzione esiste una parziale predisposizione a nuovo impianto elettrico, ma lo stesso non risulta funzionante, per mancanza di quadro elettrico, frutti, prese e presenza dei

cavi elettrici all'interno dei corrugati. Inoltre vi è la presenza di un camino preesistente, posto all'interno del vano ingresso/soggiorno.



CLASSE ENERGETICA

In riferimento a Decreto Legislativo n.192 del 08/10/2005 modificato con Legge n. 90/2013 (Attestato Prestazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" non risulta alcuna certificazione energetica precedentemente effettuata all'immobile in questione, né tantomeno è possibile realizzarla, malgrado risulta in catasto come categoria definita in Appartamento (A2), l'immobile urbanisticamente data la mancata chiusura dell'istruttoria a cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad appartamento, risulta ancora locale deposito e per tali categorie non è previsto redigere tale certificato. Inoltre nel locale oggetto di pignoramento mancano le predisposizioni a impianti di riscaldamento e/o pompa di calore.



CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato in questione, in base alle sue caratteristiche intrinseche rilevate al momento dell'accesso nei luoghi di causa e all'esame della documentazione urbanistico/catastale afferente, si è scelto di adottare il criterio *di stima diretta per valore di trasformazione*.

Si ricorre a questo criterio di stima nella materia dell'Estimo, quando è necessario determinare il valore di mercato di un immobile per il quale, per le sue specifiche condizioni attuali, non esistono beni simili compravenduti, ovvero quando lo stesso al momento della stima è sotto utilizzato, in quanto presenta la suscettibilità di essere trasformato in altro del quale esista un mercato attivo con prezzi più elevati.



Condizione essenziale per l'applicazione del criterio di stima è quindi l'esistenza del mercato dei beni simili con caratteristiche che assumerà il nostro bene dopo la trasformazione, e dati di mercato che ci consentano di valutare i costi da sostenere per la sua trasformazione.

La formula estimale adottata per il criterio di stima scelto è la seguente:

$$V = V_t - \sum Sp$$

dove:

V = valore del bene;

V_t = valore del bene a seguito della trasformazione;

$\sum Sp$ = costo da sostenere per la trasformazione.

Il metodo è definito diretto in quanto il confronto avviene tra valori di mercato del bene trasformato.

Per determinare il V_t il sottoscritto ha provveduto ad eseguire indagini di mercato per comparazioni del futuro bene trasformato con immobili simili in vendita nel comune di Sonnino (LT), tenendo in considerazione anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Di seguito si riportano le indagini di mercato eseguite per immobili simili al bene oggetto di pignoramento avvenuta la sua trasformazione:

Immobile n.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci

< Precedente 1 di 59 Successivo >



Appartamento ottimo stato, primo piano, Centro, Sonnino
Sonnino

€ 75.000

5
locali

80 m²
superficie

1
bagno

1
piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

11a - 31/01/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

80 m²

LOCALI

5 (2 camere da letto, 3 altri), 1 bagno, cucina a vista

PIANO

1 piano: 1°

TOTALE PIANI EDIFICIO

1 piano

DISPONIBILITÀ

Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Costo al mq dell'immobile su riportato - €75.000 / 80,00 mq = € 937,50 al mq

Immobile n.2

immobiliare.it

Estero

Agenzie

Prezzi immobili

Valuta casa

Mutui

< Lista annunci

< Precedente 1 di 59 Successivo >



Quadrilocale via Beata Maria De Mattias, Centro, Sonnino

Sonnino • Via Beata Maria De Mattias

€ 100.000

4
locali

100 m²
superficie

2
bagni

T
piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-93622726 - 07/02/2022

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | Intera proprietà

SUPERFICIE

100 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni

PIANO

1 piano: Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO

3 piani

POSTI AUTO

2 in garage/box, 1 all'esterno

DISPONIBILITÀ

Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Costo al mq dell'immobile su riportato - €100.000 / 100,00 mq = € 1.000,00 al mq

Media del costo al mq degli immobili su riportati:

$$\frac{(\text{Immobile N.1 costo al mq } \text{€ } 937,50 + \text{Immobile N.2 costo al mq } \text{€ } 1.000,00)}{2} = \text{€ } 968,75$$



Tabella Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SONNINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, VIA S. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	900	L	2,3	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	670	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	325	465	L	1,3	1,9	N

Dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato e considerato il piano S1 in cui è situato, tenendo conto della forbice dei prezzi applicabile per abitazioni civili da € 620,00 a € 900,00, si è scelti di applicare a quest'ultimo il valore di mercato (OMI) pari ad **€ 720,00** al mq.

Media del costo al mq di beni immobili simili in € 968,75 ed il costo di riferimento (OMI) al mq in € 720,00;

$$\frac{(\text{Beni Immobili simili costo al mq } \text{€ } 968,75 + \text{Riferimento OMI costo al mq } \text{€ } 720,00)}{2} = \text{€ } 844,35$$



Avendo ricavato il costo al mq del bene pignorato, determinato in **€ 844,35**, di seguito riportiamo il V_t di riferimento dell'immobile in questione.



Il V_t si determina mediante il costo al mq in € 844,35 per la superficie commerciale del bene pignorato in mq 135,00, per cui calcoleremo:



$$\underline{Mq\ commerciali\ bene\ pignorato\ in\ mq\ 135,00 \times \text{€ } 844,35 = \text{€ } 113.987,25}$$

Il V_t (valore del bene a seguito della trasformazione) di riferimento dell'immobile pignorato è stimato in € 113.987,25



Valore dei costi di trasformazione $\sum Sp$ immobile pignorato

Per determinare il valore $\sum Sp$ (costo da sostenere per la trasformazione), il sottoscritto provvederà a redigere un Computo Metrico Estimativo dei costi da sostenere per la trasformazione completa del bene pignorato, più la stima delle spese tecniche da sostenere per i rilasci dei permessi da redigersi.



Il computo metrico di seguito redatto è stato eseguito tenendo in considerazione il prezzario della Regione Lazio, aggiornato all'anno 2022.



esempio: Comune di Sonnino
esempio: Provincia di Latina

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Opere di completamento apopartamentoso a Sonnino (LT) via Lorenzo Vallerian snc

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Data, 28/10/2022

IL TECNICO
Geom. Aldo Vellucci

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 A03.01.001.a	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi esteri ... bricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno PAVIMENTI Volume tecnico cucina ingr.sogg. camera 1 rip. disimp. Bagno		4,67 4,15 1,20 1,20 3,40 0,80	3,260 4,700 2,000 2,300 2,200 0,800		2,22 11,67 15,22 19,51 2,40 2,76 7,48 0,64		
	SOMMANO mc					61,90	11,05	684,00
2 A02.01.008.a	Scavo eseguito a mano a sezione aperta o di sbancamento, anche all'interno di edifici ove previsto in progetto o su ordine della D.L., per quantitativi di piccole entità, compreso ... ale di risulta con carico, trasporto e scarico all'interno del cantiere: in terreni sciolti o bagnati, sabbie e argille volume tecnico cucina ingr.sogg. camera 1 rip. disimp. Bagno Area adibita a futura camera, disimp. 2 e rip.2	2,20 11,67 28,83	4,67 4,15 1,20 1,20 3,40 0,80	3,260 4,700 2,000 2,300 2,200 0,800	0,700 0,700 0,700 0,700 0,700 0,700 0,700	1,54 8,17 10,66 13,65 1,68 1,93 5,24 0,45 20,18		
	SOMMANO m³					63,50	108,37	6'881,50
3 A02.02.037	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiale di risulta dagli scavi, provenienti da movimenti terra eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro di portata ... arico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata Vedi voce n° 1 [mc 61.90] Vedi voce n° 2 [m³ 63.50]					61,90 63,50		
	SOMMANO mc					125,40	27,82	3'488,63
4 A03.02.021.b	Rimozione di caldaia in ghisa, compreso ogni onere per il taglio e la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, della potenzialità di: 41.500 ÷ 57.000 W					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	301,09	301,09
5 A03.02.025.b	Rimozione impianto elettrico, telefonico, televisivo e citofonico, compreso la disattivazione dei cavi la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito: frutto (interruttore, presa, ecc.)					25,00		
	SOMMANO cad					25,00	2,07	51,75
6 A03.02.025.a	Rimozione impianto elettrico, telefonico, televisivo e citofonico, compreso la disattivazione dei cavi la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito: quadro elettrico							
	A RIPORTARE							11'406,97

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							11'406,97
	appartamento					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	6,20	6,20
7 A03.02.030	Rimozione di sola superficie vetrata compresi lo stucco fermavetro o i regoletti in legno e metallo							
	finestra cucina		1,10	0,800		0,88		
	finestra ingr.sogg		1,40	1,800		2,52		
	camera 1		1,10	0,800		0,88		
	Area adibita a futura camera, disimp. 2 e rip.2		1,10	0,800		0,88		
	SOMMANO m²					5,16	9,09	46,90
8 A03.02.031	Rimozione di corrimano e telai in legno, imbottiti in legno con mostre, murale con grappe e opere similari, in apertura sprovviste di infissi; compreso nel prezzo l'incatenamento dell'infisso smontato, compresi eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio Vedi voce n° 7 [m² 5,16]					5,16		
	SOMMANO m					5,16	1,55	8,00
9 A03.02.018.c	Rimozione rete e accessori per impianto di smaltimento acque nere costituita da tubazioni di fognatura diametro 125-200 mm, pozzetti di ispezione etc. escluso demolizioni di muratura o scavi nel caso di tubazioni interrate o cassonellate: tubo di ghisa a giunti saldati		10,00			10,00		
	SOMMANO m					10,00	9,30	93,00
10 A03.02.016.a	Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati, eventua ... uogo di deposito provvisorio: rete di alimentazione e scarico (incidenza per ogni singolo apparecchio sanitario rimosso)					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	10,33	61,98
11 A03.02.005	Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresi la smontatura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso. porta esistente volume tecnico				60,000	60,00		
	SOMMANO kg					60,00	0,57	34,20
12 A06.01.001.0 1.b	Calcestruzzo per sottofondazioni, riempimenti e massetti, in opera, a prestazione garantita con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm. Sono escl... ella pompa per il getto. Classe di esposizione ambientale XC0 Classe di resistenza a compressione C 12/15 - Rck 15 N/mm²	2,20				0,200		0,44
	volume tecnico	11,67				0,200		2,33
	cucina		4,67	3,260		0,200		3,04
	ingr.sogg.		4,15	4,700		0,200		3,90
	Camera 1		1,20	2,000		0,200		0,48
	rip.		1,20	2,300		0,200		0,55
	disimp.		3,40	2,200		0,200		1,50
	bagno		0,80	0,800		0,200		0,13
	Area adibita a futura camera, disimp.2 e rip.2	28,83				0,200		5,77
	SOMMANO m³					18,14	127,73	2'317,02
	A RIPORTARE							13'974,27

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							13'974,27
13 A07.02.003.b	Vespajo acrato da eseguire con casseri modulari (figloo) in plastica rigenerata, fornito e posto in opera. Sono compresi: i tagli, gli sfridi ed eventuale formazione di fori per il ... Esclusa la predisposizione del sottofondo piano e delle canalizzazioni di ventilazione, elementi modulari altezza 20 cm Vedi voce n° 12 [m³ 18.14]					18,14		
	SOMMANO m³					18,14	43,88	795,98
14 A06.01.002.0 1.01.a	Calcestruzzo per strutture di fondazione ed interne e/o strutture a contatto con acque aggressive, in opera, a prestazione garantita, conforme alle norme UNI EN 206-1 e UNI 11104 ... clla pompa per il getto. Classe di esposizione ambientale XC2 classe di resistenza a compressione C 25/30 - Rck 30 N/mm²	2,20				0,100	0,22	
	cucina	11,67				0,100	1,17	
	ingr.sogg.		4,67	3,260		0,100	1,52	
	Camera 1		4,15	4,700		0,100	1,95	
	rip.		1,20	2,000		0,100	0,24	
	disimp.		1,20	2,300		0,100	0,28	
	bagno		3,40	2,200		0,100	0,75	
	Area adibita a futura camera, disimp.2 e rip.2	28,83	0,80	0,800		0,100	0,06	
	SOMMANO m³						2,88	
						9,07	140,98	1'278,69
15 A06.02.002	Rete in acciaio elettrosaldata a maglia quadra di qualsiasi dimensione per armature di conglomerato cementizio lavorata e tagliata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc., diametro londino da 4 mm a 12 mm elettrosaldata per fondazione a platea 10 cm (peso specifico kg 9,176 x mq)	2,20				9,176	20,19	
	volume tecnico	11,67				9,176	107,08	
	cucina		4,67	3,260		9,176	139,70	
	ingr.sogg.		4,15	4,700		9,176	178,98	
	Camera 1		1,20	2,000		9,176	22,02	
	rip.		1,20	2,300		9,176	25,33	
	disimp.		3,40	2,200		9,176	68,64	
	bagno		0,80	0,800		9,176	5,87	
	Area adibita a futura camera, disimp.2 e rip.2	28,83				9,176	264,54	
	SOMMANO kg					832,35	2,93	2'438,79
16 A11.04.001.a	Isolamento termico sotto massetto di pavimentazione, in pannelli in vetro cellulare, completamente inorganici, con densità minima di 100 kg/m³, reazione al fuoco Euroclasse A1, sta ... ratio di sabbia stabilizzata e posa di foglio di polietilene di separazione dal massetto di pavimentazione: spessore 4 cm					2,20		
	volume tecnico					11,67		
	cucina		4,67	3,260		15,22		
	ingr.sogg.		4,15	4,700		19,51		
	Camera 1		1,20	2,000		2,40		
	rip.		1,20	2,300		2,76		
	disimp.		3,40	2,200		7,48		
	bagno		0,80	0,800		0,64		
	Area adibita a futura camera, disimp.2 e rip.2					28,83		
	SOMMANO m²					90,71	51,90	4'707,85
17 A09.02.005.d .01	Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a							
	A RIPORTARE							23'195,58

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							23'195,58
	perfetta regola d'arte: con fontelle a dieci fori (8 x 25 x 25 cm): con malta idraulica Tramezzi mancanti da realizzare disim.2 camera 2 e ripostiglio 2 intercapedine isolate camera 2		3,00 3,80 3,80		2,750 2,750 2,750	8,25 10,45 10,45		
	SOMMANO m²					29,15	25,78	751,49
18 A11.02.001.a .01	Isolamento termico a cappotto di pareti esterne ed interne già preparate, eseguito mediante pannelli rigidi di materiale isolante fissati con malta adesiva specifica e tassellature ... piegando elementi isolanti in: impiegando elementi isolanti in: lana di vetro di densità pari a 100 kg/m³: spessore 4 cm Isolamento interno da umidità (arreti perimetrali) Cucina volume tecnico ingr.sogg. camera 1 camera 2 camera 2 rip.2			1,780 3,300 4,670 4,700 4,150 3,800 4,500 3,000	2,750 2,750 2,750 2,750 2,750 2,750 2,750 2,750	4,90 9,08 12,84 12,93 11,41 10,45 12,38 8,25		
	SOMMANO m²					82,24	37,60	3'092,22
19 A12.01.004.b	Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie pos ... , verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi con base di grassello di calce disim.2 camera 2 e ripostiglio 2 intercapedine isolate camera 2	2,00 2,00	3,00 3,80 3,80		2,750 2,750 2,750	16,50 20,90 10,45		
	SOMMANO mq					47,85	18,71	895,27
20 A07.03.006.a	Massetto premiscelato pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da malta premiscelata per la realizzazione di soffondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e rit ... nte del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: per uno spessore fino a 20 mm circa Vedi voce n° 16 [m² 90,71]					90,71		
	SOMMANO m²					90,71	19,00	1'723,49
21 A14.01.018.c .02	Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) poste in opera su letto di malta bastarda, previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o idoneo sigillante, compresi tagli, sfaldi e pulitura finale: dimensioni 40 x 40 cm: granigliato naturale Vedi voce n° 20 [m² 90,71]					90,71		
	SOMMANO mq					90,71	40,80	3'700,97
22 A14.02.010.d	Zoccolino battiscopa in grés fine porcellanato di prima scelta delle dimensioni di 8/10 x 20/30 cm posto in opera con malta bastarda compresa stuccatura, sigillatura e pulizia finale: tinta unita levigato, granigliato levigato cucina ingr.sogg. letto 1 rip.1 disim.1		15,27 15,86 17,70 6,46 4,95			15,27 15,86 17,70 6,46 4,95		
	A RIPIORTARE					60,24		33'359,02

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					60,24		33'359,02
	disim.2 rip.2 camera 2 volume tecnico		8,16 7,77 16,60 6,05			8,16 7,77 16,60 6,05		
	SOMMANO m					98,82	14,20	1'403,24
23 A14.02.001.b .03	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, compresi l'allettamento con la stessa mal... la pultura, esclusi i pezzi speciali: bicottura, dimensioni 20 x 20 cm: superficie liscia, colorata effetto perniellato bagno cucina		12,80 6,45		2,100 2,100	26,88 13,55		
	SOMMANO mq					40,43	43,90	1'774,88
24 D12.01.010	Porta in lamiera d'acciaio zincata con finestre di areazione, completa di telajo, rinforzi, maniglia, serratura, comprese le opere murarie, in opera porta volume tecnico					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	180,76	180,76
25 E01.01.001.a	Impianto di riscaldamento autonomo a gas dimensionato a norma di legge, per appartamento di grandezza media (100 m ²) costituito da: - caldaia a gas con rendimento superiore al 90% ... te, espressa in volume riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi ecc.): per ciascun impianto					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	1'838,59	1'838,59
26 E01.01.003.b	Circuito di riscaldamento a radiatori, esclusa la centrale termica stessa, per appartamento di media grandezza (100 m ²) dimensionato a norma di legge, per garantire la temperatura ... netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi ecc.): quota aggiuntiva per ogni circuito senza termoregolazione					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	1'291,14	1'291,14
27 NP01	Impianto elettrico interno ed esterno, compreso di prese, interruttori, cassette di deviazione, quadro elettrico e salvavita ,punti luce,prese tv, cavo lan, linea telefonica ed impianto citofono, il tutto collaudato e certificato impianto elettrico					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	3'800,00	3'800,00
28 NP02	Impianto idrico di carico e scarico delle acque bianche e nere, linea gas, tubi in pvc e multistrato, compreso di tazza, lavabo, piatto doccia, geberit, bidet e rubinetteria il tutto collaudato e certificato impianto idrico e gas					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	4'200,00	4'200,00
29 A16.01.001.c	Controtelaio in abete dello spessore di 25 mm, in opera, completo di idonee grappe per l'ancoraggio alla muratura e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte: di lunghezza fino a 8 cm camera 2 *(H/peso=2,1*2) rip.2 *(H/peso=2,1*2) Porta Ingresso *(H/peso=2,1*2)		0,900 0,900 1,100		4,200 4,200 4,200	3,78 3,78 4,62		
	A RIPORTARE					12,18		47'847,63

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					12,18		47'847,63
	SOMMANO m					12,18	10,10	123,02
30 A16.02.001.b	Serramento realizzato con profili estrusi di pvc prodotti secondo la norma DIN 7748, esenti da cadmio, autoestinguenti, classe 1 di reazione al fuoco. Sistema caratterizzato da pro ... lasse B2 secondo la norma UNI 12210 (minimo da contabilizzare 1,50 m²) finestra a l anta, oscillobattente (anta-ribalta)							
	Cucina		1,10	0,800		0,88		
	Ingr.sogg.		1,40	1,800		2,52		
	Camera 1		1,10	0,800		0,88		
	Camera 2		1,10	0,800		0,88		
	SOMMANO m²					5,16	520,74	2'687,02
31 A16.01.002.a	Portone esterno di ingresso in legno, a due o più partite, di qualsiasi luce, costituito da telaio maestro (minimo 120x60 mm) fissato sulla muratura con 8 robusti arpioni e da ante ... rio per dare il lavoro finito a regola d'arte; in opera, compresa la verniciatura trasparente ad acqua; di pino del nord							
				1,000	2,100	2,10		
	SOMMANO m²					2,10	415,93	873,45
32 A20.01.013.b .03	Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura; su superfici esterne; con pitture acriliche al quarzo							
	Cucina		1,83		0,550	1,01		
			4,61		0,550	2,54		
			2,22		2,750	6,11		
			1,25		2,750	3,44		
			3,61		2,750	9,93		
	soffitto cucina	11,67			2,750	32,09		
	Ingr.sogg.	2,00	4,67		2,750	25,69		
		2,00	3,25		2,750	17,88		
	soffitto ingr.sogg		4,67	3,250		15,18		
	Camera 1	2,00	4,70		2,750	25,85		
		2,00	4,15		2,750	22,83		
	soffitto camera 1		4,15	4,700		19,51		
	bagno		3,40		0,550	1,87		
			2,20		0,550	1,21		
			1,40		0,550	0,77		
			4,20		0,550	2,31		
		2,00	0,80		0,550	0,88		
	soffitto bagno					8,10		
	rip.1		2,20		2,750	6,05		
			1,85		2,750	5,09		
		2,00	1,20		2,750	6,60		
	soffitto rip 1		2,40		2,750	6,60		
	disim. 1	2,00	1,20		2,750	6,60		
		2,00	1,30		2,750	7,15		
	soffitto disim.1		1,20	1,300		1,56		
	disim.2	2,00	3,00		2,750	16,50		
		2,00	1,10		2,750	6,05		
	soffitto disim.2		1,10	3,000		3,30		
	rip.2	2,00	2,60		2,750	14,30		
		2,00	3,00		2,750	16,50		
	soffitto rip.2		3,00	2,600		7,80		
	camera 2	2,00	4,50		2,750	24,75		
			3,80		2,750	10,45		
	soffitto camera 2		4,50	2,800		12,60		
	SOMMANO m²					349,10	6,71	2'342,46
	Parziale LAVORI A MISURA euro							53'873,58
	A RIPORTARE							53'873,58

COMMITTENTE: Tribunale di Latina esecuzione immobiliare n.35/2021

Al computo metrico, essendo stato eseguito per una migliore efficienza energetica dell'immobile pignorato, verrà applicata un aliquota iva pari al 10% per cui:

$$\frac{(\text{€ } 53.870,58 \times 10)}{100} = \text{€ } 5.387,00 + \text{€ } 53.870,58 = \text{€ } 59.257,58$$

Totale spese edili ammontanti in € 59.257,58

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Calcolo oneri progettuali e spese tecniche

- Cila per opere di completamento al Permesso di Costruire n°979 del 18/07/2023 € 1.800,00 più iva al 22%;
 - Direzione lavori € 1.200,00 più iva al 22%;
 - Redazione certificato APE € 250,00 più iva al 22%;
 - Fine lavori più richiesta Agibilità € 1.100,00 più iva al 22%;
- Sommando in € 4.350,00 più iva al 22%

Calcolo aliquota iva al 22% su € 4.350,00

$$\frac{(\text{€ } 4.350,00 \times 22)}{100} = \text{€ } 957,00 + 4.350,00 = \text{€ } 5.307,00$$

Totale spese tecniche e di progettazione ammontanti in € 5.307,00

Somma dei costi da sostenere per la trasformazione del bene

- Totale spese edili in € 59.257,58
- Totale spese tecniche e di progettazione in € 5.307,00
- ***Totale*** € ***64.564,00***

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Il valore dei costi di trasformazione Σ Sp immobile pignorato ammonta ad € 64.564,00

Scorporo del $\sum Sp$ calcolato, al V_t di riferimento dell'immobile pignorato:

- V_t di riferimento ammontante in	€ 113.987,25 –
- $\sum Sp$ di riferimento ammontante in	€ <u>64.564,00 =</u>
- Totale	€ 49.423,25

Valore attuale bene immobile oggetto di esecuzione

Dagli indici di riferimento precedentemente calcolati ($V_t - \sum Sp$), possiamo

affermare che V , inteso come Valore del bene attuale ammonta ad

€ 49.423,25 arrotondati ad € 50.000,00

VERBALE DI ACCESSO



Esecuzione Immobiliare n. 35/2021



Promosso da

_____ (Società Di Capitali)

€

_____) (Persona Fisica)

_____) (Persona Fisica)

Giudice incaricato della procedura - **Dott.sa Alessandra Lulli**

Fondi, li 28/10/2022

IL C.T.U.

(Geom. Aldo Vellucci)



Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato

SI TRATTA DI UN IMMOBILE SITO AL PIANO SEMINTERRATO, COMPOSTO DA: SOGGIORNO,
CUCINA; DUE STANZE (CON SCARSA LUMINOSITA'), BAGNO (PRIMO DI SUPERFICIE LUCE) E
PICCOLO DISIMPEGNO. ALL'ESTERNO E' PRESENTE UN LOCALE CALDAIA CON VECCHIA CALDAIA A
GASOLIO. HO COSTATATO L'AVVIO DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, NON COMPLETATI,
LO STATO DI CONSERVAZIONE E' SOSTANZIALMENTE PRECARIO, LE PARETI POSTE A
RISCHIO DELLA PARTE INTERPATA SONO PERVASE DA ELEVATA UMIDITA'.

Essendo le ore ...M. 15..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

SONNINO, il 08/04/2022

FIRME

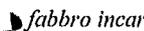


(dott. Roberto Bertone, nella qualità di custode)

(geom.



(nella qualità di esperto)

(Sig.  fabbro incaricato per l'accesso)