
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrianni Debora, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2020 del R.G.E.

promossa da


Codice fiscale 

contro


Codice fiscale 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	14
Stato conservativo.....	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	18
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	23
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	24
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo.....	26
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	27

Lotto 2	28
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2020 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.026,25	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.195,10	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo	35
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra	36



INCARICO

All'udienza del 25/10/2020, il sottoscritto Arch. Petrianni Debora, con studio in Vicolo del Serpe, 24 - 04018 - Sezze (LT), email d.petrianni@libero.it, PEC debora.petrianni@archiworldpec.it, Tel. 339 20 27 313, Fax 0773 09 30 881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Trattasi di un abitazione di proprietà dei sig. 
Dalle foto di Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile, la sua ubicazione è individuata da una freccia rossa.

L'immobile, oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato disposto su quattro livelli fuori terra. L'abitazione, oggetto di stima è collocata al piano primo, ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 77 sub 21.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Trattasi di un negozio di proprietà della sig.ra 
Dalle foto di Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile, la sua ubicazione è individuata da una freccia rossa.

L'immobile, oggetto di pignoramento, si colloca sulla strada principale di Sonnino, inserito in un fabbricato antico disposto su tre livelli fuori terra. Il negozio, oggetto di stima è collocata al piano terra ed è censito al Catasto Urbano del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 215 sub 12.

L'immobile si trova al centro di Sonnino quindi con presenza di molti edifici residenziali e commerciali, presenza di parcheggi e servizi in generale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
- Trascrizione Atto di Pignoramento del 01/04/2021 Rp.5883.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
- Trascrizione Atto di Pignoramento del 01/04/2021 Rp.5883.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

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

- 
Codice fiscale: 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta 1/2 di proprietà del Debitore la sig.ra  in virtù dell'Atto di Compravendita del 15 dicembre 2011 rep.7611 (Allegato 11).



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà del Debitore la sig.ra [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita del 26 febbraio 2007 rep.3969 (Allegato 13).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

L'immobile staggito, identificato al Catasto Urbano del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 77 sub 21, piano primo, confina: a Sud con la strada via Ulisse; a Nord con la particella 1007; a Ovest con il sub 10 e a Est con la particella 82.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

L'immobile staggito, identificato al Catasto Urbano del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 215 sub 12, piano terra, confina: a Sud con la strada via Cesare Battisti; al Nord con la strada via Roma; a Ovest con il sub 14 e a Est con il sub 11.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,63 mq	150,92 mq	1,00	150,92 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	11,94 mq	11,94 mq	0,25	2,99 mq	0,00 m	Primo

Veranda	51,15 mq	51,15 mq	0,95	48,59 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				202,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito a sopralluogo in data 26/02/2021 (Allegato 2) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico dell'immobile sia interno che esterno (Allegato 3). L'abitazione situata al piano primo di un fabbricato che si articola in quattro piani fuori terra, è composta dai seguenti ambienti e accessori: - da un ingresso e disimpegno, un soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, un balcone scoperto, una veranda.

In seguito al rilievo metrico - architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 3) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate con le planimetrie di progetto della Concessione Edilizia rilasciato dal Comune di Sonnino in data 12/05/1983 (Allegato 16) e Concessione in variante in data 24/09/1983 (Allegato 17) e Condono Edilizio del 06/10/2011 (Allegato 19) e Comunicazione di Inizio Lavori in data 08/11/2011 (Allegato 20), con le planimetrie catastali (Allegato 8) non vi è corrispondenza.

Durante il sopralluogo sono emersi degli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di un bagno e un ripostiglio nella veranda esterna e quindi un aumento di superficie utile. Tali abusi sono stati realizzati dopo il 2011 e cioè dopo la presentazione della CIL al Comune di Sonnino in cui i sig.ri [redacted] diventati proprietari dell'immobile, comunicavano l'inizio dei lavori solo per manutenzione straordinaria inerente una diversa distribuzione interna senza incremento dei parametri urbanistici, come si può vedere dalla piantina di progetto allegata alla CIL (Allegato 20) dove appunto non vi era il bagno e il ripostiglio nella veranda esterna.

L'abuso non risulta sanabile perché è stato realizzato dopo il 2011 e quindi non può rientrare nei termini dell'ultimo condono in cui gli abusi dovevano essere realizzati tra il 31/12/1993 e il 31/03/2003.

L'aggiudicatario non può ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e art. 46 del DPR 380/2001.

Detto ciò il rilievo preso in considerazione per la stima è quello legittimo ossia senza gli abusi edilizi (Allegato 3).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. La demolizione delle opere abusive può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

In virtù di ciò la sottoscritta considera la superficie dell'immobile escludendo gli abusi edilizi.

La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 202,50.

L'immobile è pignorato per intero e non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Negozio	19,15 mq	27,80 mq	1,00	27,80 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				27,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito a sopralluogo in data 26/02/2021 (Allegato 2) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico dell'immobile sia interno che esterno (Allegato 3). Il negozio è situato al piano terra di un fabbricato che si articola in tre piani fuori terra, è composta dai seguenti ambienti e accessori: - da un salone di ingresso, un piccolo bagno, un piccolo retro negozio. La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 27,80. L'immobile è pignorato per intero e non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10
(CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1983 al 12/05/1983	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77 Categoria EU Superficie catastale 80 mq
Dal 12/05/1983 al 28/01/1995	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77, Sub. 9 Categoria F3
Dal 28/01/1995 al 20/01/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77 Categoria F3
Dal 20/01/1998 al 09/11/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77, Sub. 9 Categoria F3
Dal 09/11/2000 al 06/10/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 204,78 Piano Primo
Dal 06/10/2011 al 22/12/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano Primo
Dal 22/12/2012 al 22/04/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 77, Sub. 21

	Cristian##	Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 271,14 Piano Primo
--	------------	---

Dalle visure catastali aggiornate al 20/01/2021 (Allegato 6) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Appartamento, foglio 23 particella 77 sub 21) risulta intestata a [REDACTED], quindi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esame delle visure storiche dell'immobile pignorato nonché la tabella sopra elencata rende chiara la trasformazione catastale attuata nel corso degli anni nell'area in esame.

L'area ha subito nel tempo delle trasformazioni catastali, l'originaria particella di mq 80 era censita al Catasto Urbano al foglio 23 particella 77 Ente Urbano in quanto terreno edificabile. In data 15/01/1983 tramite Atto di compravendita, la particella passava a [REDACTED]. In data 12/05/1983 il Comune di Sonnino rilasciava al [REDACTED] la Concessione a Costruire n.474 per un fabbricato di civile abitazione sul lotto di terreno della particella 77 e in seguito anche la variante n.533 in corso d'opera. In data 28/01/1995, tramite Atto di compravendita la proprietà passava a [REDACTED]. In data 20/01/1998, tramite Atto di donazione la proprietà passava a [REDACTED]. In data 09/11/2000 viene ultimato l'immobile e in seguito veniva presentata istanza di condono edilizio in data 10/12/2004, rilasciata dal Comune di Sonnino in data 26/10/2011 n.38, l'immobile era stato ampliato in difformità alla concessione rilasciata. In data 15/12/2011, tramite Atto di compravendita, la proprietà passava a [REDACTED] i quali in data 08/11/2011 avevano già presentato una Comunicazione di Inizio Lavori al Comune di Sonnino per ristrutturazione. In data 02/01/2012 veniva presentata l'ultimazione dei lavori di cui alla CIL.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento risultano corretti.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1984 al 02/02/1985	##Dotale Luigi## e ##Ventre Elisa##	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 24 mq Piano Terra
Dal 02/02/1985 al 26/02/2007	##Saccoccio Sergio##	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 24 mq Piano Terra
Dal 26/02/2007 al 22/04/2021	##Monti Silvana##	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 215, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4 Rendita € 329,71 Piano Terra

Dalle visure catastali aggiornate al 20/01/2021 (Allegato 6) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Negozio, foglio 23 particella 215 sub 12) risulta intestata a [REDACTED], quindi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esame delle visure storiche dell'immobile pignorato nonché la tabella sopra elencata rende chiara la trasformazione catastale attuata nel corso degli anni nell'area in esame.

L'area ha subito nel tempo delle trasformazioni catastali, l'originaria particella censita al Catasto Urbano al foglio 23 particella 215 sub 4 di mq 60, in virtù del frazionamento del 27/06/1984 si trasformava in sub 12 con consistenza di mq 24 di proprietà di [REDACTED]. In data 02/02/1985 tramite Atto di compravendita la proprietà passava a [REDACTED] (Allegato 12) e in data 26/02/2007 tramite Atto di compravendita la proprietà passava a [REDACTED] (Allegato 13).

I dati indicati nell'Atto di pignoramento risultano corretti.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULLISSE N.10
(CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	77	21		A2	2	* 7 vani	166 mq	271,14 €	Primo		

Corrispondenza catastale

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

Come già ampiamente descritto l'appartamento, oggetto di pignoramento, risulta di piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]. Nell'Atto di Pignoramento (Allegato 21) i dati individuati dell'immobile corrispondono agli attuali dati catastali e ne consentono l'individuazione.

In seguito al sopralluogo effettuato (Allegato 2) sussistono quindi delle difformità negli elaborati planimetrici riferiti alla distribuzione degli spazi interni, alla corretta destinazione d'uso. Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo tramite il rilievo metrico/architettonico (Allegato 3) e il rilievo fotografico (Allegato 4) non risulta corrispondente a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (Allegato 8).

Durante il sopralluogo sono emersi degli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di un bagno e un ripostiglio nella veranda esterna e quindi un aumento di superficie utile. Tali abusi sono stati realizzati dopo il 2011 quindi l'abuso non risulta sanabile, non può rientrare nei termini dell'ultimo condono in cui gli abusi dovevano essere realizzati tra il 31/12/1993 e il 31/03/2003.

L'aggiudicatario non può ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e art. 46 del DPR 380/2001. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. La demolizione delle opere abusive può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	215	12		C1	4		24 mq	329,71 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come già ampiamente descritto il negozio, oggetto di pignoramento, risulta di piena proprietà di [REDACTED]. Nell'Atto di Pignoramento (Allegato 21) i dati individuati dell'immobile corrispondono agli attuali dati catastali e ne consentono l'individuazione. In seguito al sopralluogo effettuato (Allegato 2) sussistono difformità negli elaborati planimetrici riferiti alla distribuzione degli spazi interni, alla corretta destinazione d'uso. Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo tramite il rilievo metrico/architettonico (Allegato 3) e il rilievo fotografico (Allegato 4) risulta non corrispondente a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (Allegato 8). Sull'immobile staggito sono stati fatti alcuni lavori inerenti la distribuzione interna e precisamente la costruzione di un piccolo bagno senza alcun titolo abilitativo. In virtù di ciò è necessario richiedere una CIL in sanatoria al Comune di Sonnino. Per completare la regolarizzazione è necessaria la variazione per l'aggiornamento del Catasto.

Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 563 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze in merito al bene.

Si precisa che per l'immobile oggetto di pignoramento sussiste un altro Atto di Pignoramento con Trascrizione del 01/04/2021 Rp.5883.

Si precisa inoltre che l'immobile staggito non deriva dalla stessa consistenza originaria.

Durante il sopralluogo sono emersi degli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di un bagno e un ripostiglio nella veranda esterna e quindi un aumento di superficie utile. Tali abusi sono stati realizzati dopo il 2011 quindi l'abuso non risulta sanabile, non può rientrare nei termini dell'ultimo condono in cui gli abusi dovevano essere realizzati tra il 31/12/1993 e il 31/03/2003.

L'aggiudicatario non può ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e art. 46 del DPR 380/2001. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. La demolizione delle opere abusive può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 563 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze in merito al bene.

Si precisa che per l'immobile oggetto di pignoramento sussiste un altro Atto di Pignoramento con Trascrizione del 01/04/2021 Rp.5883.

Si precisa inoltre che nell'immobile staggito sono stati fatti alcuni lavori inerenti la distribuzione interna e precisamente la costruzione di un piccolo bagno senza alcun titolo abilitativo. In virtù di ciò è necessario richiedere una CIL in sanatoria al Comune di Sonnino. Per completare la regolarizzazione è necessaria la variazione per l'aggiornamento del Catasto.

Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dal Debitore e dal coniuge [REDACTED]

Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

Si precisa che l'immobile staggito non deriva dalla stessa consistenza originaria infatti in seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 3) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie rilevate con le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto, non vi è corrispondenza.

Durante il sopralluogo sono emersi degli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di un bagno e un ripostiglio nella veranda esterna e quindi un aumento di superficie utile. Tali abusi sono stati realizzati dopo il 2011 e cioè dopo la presentazione della CIL al Comune di Sonnino in cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] diventati proprietari dell'immobile, comunicavano l'inizio dei lavori solo per manutenzione straordinaria inerente una diversa distribuzione interna senza incremento dei parametri urbanistici, come si può vedere dalla piantina di progetto allegata alla CIL (Allegato 20) dove appunto non vi era il bagno e il ripostiglio nella veranda esterna.

L'abuso non risulta sanabile perché è stato realizzato dopo il 2011 e quindi non può rientrare nei termini dell'ultimo condono in cui gli abusi dovevano essere realizzati tra il 31/12/1993 e il 31/03/2003.

L'aggiudicatario non può ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e art. 46 del DPR 380/2001. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. La demolizione delle opere abusive può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava adibito a barberia e risultava occupato dal [REDACTED] il quale aveva stipulato un compromesso di vendita con la [REDACTED], rimanendo a saldo prezzo l'importo di € 1.400,00 da versare al momento del rogito definitivo previsto entro il 30.12.2021. Tale scrittura privata, non trascritta, è priva di data certa e quindi l'occupatore non ha titolo che lo legittimi a permanere nel locale, a meno che proponga istanza al G.E. che lo autorizzi, versando alla procedura un'indennità di occupazione secondo canoni correnti.

Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

Si precisa che l'immobile staggito non deriva dalla stessa consistenza originaria infatti in seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 3) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie rilevate con le planimetrie catastali, non vi è corrispondenza.

Sull'immobile sono stati fatti alcuni lavori inerenti la distribuzione interna e precisamente la costruzione di un piccolo bagno senza alcun titolo abilitativo. In virtù di ciò è necessario richiedere una CIL in sanatoria al Comune di Sonnino. Per completare la regolarizzazione è necessaria la variazione per l'aggiornamento del Catasto.

Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino sono emerse pratiche inerenti l'immobile pignorato.

In data 12/05/1983 veniva rilasciata dal Comune di Sonnino, la Concessione a Costruire n.474 (Allegato 16). La Concessione prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, costituito da quattro piani fuori terra. L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al piano primo.

In data 24/09/1983 veniva rilasciata dal Comune di Sonnino, la Concessione a Costruire n. 533 per la variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato per civile abitazione, già autorizzato (Allegato 17). La variante consisteva nell'ampliamento del piano terra da una profondità di ml 2,20 ad una di ml 6,40 per una lunghezza di ml 37,30. Inoltre i balconi assenti sul lato destro e su gli altri lati fuoriuscivano di ml 0,70. Anche il sottotetto veniva modificato in parte.

In data 10/12/2004 veniva presentata al Comune di Sonnino l'Istanza di Condono Edilizio prot.9585, ai sensi della Legge 326/2003 (Allegato 18). L'abuso dell'appartamento oggetto di pignoramento, consisteva nella realizzazione in corso d'opera di un locale di mq 15,00, oltre che una veranda scoperta e una diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto in difformità alla Concessione rilasciata. In data 06/10/2011, il Comune di Sonnino rilasciava il titolo abilitativo in sanatoria n.38 (Allegato 19).

In data 08/11/2011 veniva presentata al Comune di Sonnino una Comunicazione di Inizio Lavori prot. 10632 (Allegato 20) per lavori di ristrutturazione interna con rifacimento di tramezzi, degli impianti, pavimentazione ecc.. che non riguardavano le parti strutturali e non comportavano aumento delle unità immobiliari e della superficie utile. In data 02/01/2012 prot. 93 veniva presentata al Comune di Sonnino la Comunicazione di ultimazione dei lavori di cui alla CIL (Allegato 20).

In considerazione di ciò, il rilievo preso in considerazione per la stima è quello legittimo ossia senza gli abusi edilizi (Allegato 3).

L'area di sedime, secondo il P.R.G. del Comune di Sonnino ricade in zona "B" - Zona residenziale di completamento-sottozona "B1" (Allegato 14).

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio disposto su quattro livelli fuori terra. L'abitazione, oggetto di stima è collocata al piano primo e presenta una superficie utile totale di mq 128,63, una superficie non residenziale di mq 11,94 riferiti al balcone scoperto, una superficie non residenziale di mq 51,15 riferiti alla veranda e un'altezza utile di ml 2,85.

La struttura portante dell'edificio in cui si colloca il bene pignorato, è in cemento armato mentre le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi in cemento armato. La tamponatura esterna è a cassa vuota formata da doppia parete in mattoni forati. I solai piani di calpestio e di copertura sono in latero cemento. La copertura è a tetto con falde inclinate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti interni in parquet mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico non ha la dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90.

L'impianto termico ha l'installazione della caldaia fornendo il riscaldamento e l'acqua calda con libretto di impianto di climatizzazione con generatore a combustione.

L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fognatura comunale.

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto, le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione con finiture interne di ottimo livello.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino non sono emerse pratiche inerenti l'immobile pignorato

L'immobile risulta costruito prima del 01/09/1967.

L'area di sedime secondo il P.R.G. del Comune di Sonnino ricade in zona "B" - Zona residenziale di completamento-sottozona "B1" (Allegato 15).

L'intero edificio in cui si colloca il bene risulta edificato prima del 1967.

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra e presenta una superficie utile totale di mq 19,15, una superficie lorda di mq 27,80 e un'altezza utile di ml 2,85.

Presenta una struttura portante in muratura di pietra calcarea con i muri spessi 60-70 cm, solaio di copertura costituito in legno e travi di ferro e mattoni pieni. I muri perimetrali sono rifiniti all'esterno con intonaco di malta cementizia e all'interno semplicemente tinteggiati. Gli infissi sono del tipo in metallo. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90. L'impianto termico non ha l'installazione della caldaia quindi il riscaldamento e acqua calda sono forniti elettricamente. L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fognatura comunale. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto, le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato attualmente si presenta in discrete condizioni di manutenzione con finiture interne di ottimo livello.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale anche se non vi è un amministratore di condominio.

L'immobile staggito risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari:

- il sub 4 (vano scala) è comune ai sub 21 e sub 10 del piano primo, ai sub 11 e 12 del piano secondo, ai sub 13 e 14 del piano terzo (Allegato 7).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livello, a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livello, a carico dell'acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio disposto su quattro livelli fuori terra. L'abitazione, oggetto di stima è collocata al piano primo, con esposizione a Nord. Secondo il P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 23

particella 77 sub 21, ricade in zona "B" - Zona residenziale di completamento- sottozona "B1" (Allegato 14).

La struttura portante dell'edificio in cui si colloca il bene pignorato, è in cemento armato mentre le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi in cemento armato. La tamponatura esterna è a cassa vuota formata da doppia parete in mattoni forati. I solai piani di calpestio e di copertura sono in latero cemento. La copertura è a tetto con falde inclinate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti interni in parquet mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico non ha la dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90.

L'impianto termico ha l'installazione della caldaia fornendo il riscaldamento e l'acqua calda con libretto di impianto di climatizzazione con generatore a combustione.

L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fognatura comunale.

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto, le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità.

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione con finiture interne di ottimo livello.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

L'edificio, entro cui si colloca l'immobile pignorato, ha un'esposizione a Sud. L'area di sedime, secondo il P.R.G. del Comune di Sonnino, ricade in zona "B" - Zona residenziale di completamento- sottozona "B1" (Allegato 15). L'intero edificio in cui si colloca il bene risulta edificato prima del 1967. L'immobile pignorato è ubicato al piano terra ed è costituito da un piccolo vano, servizi igienici e un altro piccolo vano. Presenta una struttura portante in muratura di pietra calcarea con i muri spessi 60-70 cm, solaio di copertura costituito in legno e travi di ferro e mattoni pieni. I muri perimetrali sono rifiniti all'esterno con intonaco di malta cementizia e all'interno semplicemente tinteggiati. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di mq 19,15 e una superficie lorda di mq 27,80, un'altezza utile di ml 2,85, gli infissi sono del tipo in metallo. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90. L'impianto termico non ha l'installazione della caldaia quindi il riscaldamento e acqua calda sono forniti elettricamente. L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fognatura comunale. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto, le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato attualmente si presenta in discrete condizioni di manutenzione con finiture interne di ottimo livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

L'immobile è occupato dal Debitore e dal coniuge XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 26 febbraio 2021 (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato, lo stesso risultava adibito a barberia e risultava occupato dal [redacted], il quale aveva stipulato un compromesso di vendita con la [redacted] rimanendo a saldo prezzo l'importo di € 1.400,00 da versare al momento del rogito definitivo previsto entro il 30.12.2021. Tale scrittura privata, non trascritta, è priva di data certa e quindi l'occupatore non ha titolo che lo legittimi a permanere nel locale, a meno che proponga istanza al G.E. che lo autorizzi, versando alla procedura un'indennità di occupazione secondo canoni correnti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1998 al 15/12/2011	## [redacted] ## proprietario per 1/2. # [redacted] # proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Carolis	20/01/1998	20778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/02/1998	2006	1485
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Latina	02/02/1998	308			
Dal 15/12/2011 al 22/04/2021	## [redacted] ## proprietario per 1/2. # [redacted] # proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fuccillo Giuseppe	15/12/2011	7611	3714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/12/2011	29801	20442
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	16/12/2011	16977	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I sig.ri [redacted] sono proprietari del bene oggetto di pignoramento in virtù dei titoli anteriori al ventennio e precisamente: - Atto di donazione del 20/01/1998 rep.20778 (Allegato 10); - Atto di compravendita del 15/12/2011 rep.7611 (Allegato 11). Non ci sono Atti successivi alla data del Pignoramento.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1985 al 26/02/2007	# [redacted] # proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ranucci	02/02/1985	1946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/02/1985	2629	2114
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Latina	20/02/1985	1263			
Dal 26/02/2007 al 16/02/2021	# [redacted] #, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fuccillo Giuseppe	26/02/2007	3969	1297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/03/2007	9433	4235
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Latina	28/02/2007	1677	
--	--	--------	------------	------	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La sig.ra [REDACTED] è proprietaria del bene oggetto di pignoramento in virtù dei titoli anteriori al ventennio e precisamente: - Atto di compravendita del 02/02/1985 (Allegato 12); - Atto di compravendita del 26/02/2007 (Allegato 13). Non ci sono Atti successivi alla data del Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10
(CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 20/12/2011
Reg. gen. 29802 - Reg. part. 4777
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di Unicredit spa
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.000,00
Rogante: Fuccillo Giuseppe
Data: 15/12/2011
N° repertorio: 7612
N° raccolta: 3714
- **Ipoteca coc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/03/2016
Reg. gen. 4854 - Reg. part. 685
Quota: 1/2
Importo: € 87.871,66
A favore di Equitalia Sud s.p.a.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.935,83

Rogante: Equitalia Sud s.p.a.

Data: 08/03/2016

N° repertorio: 1211

N° raccolta: 5716

- **Ipoteca coc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il 05/04/2016

Reg. gen. 6972 - Reg. part. 1130

Quota: 1/2

Importo: € 48.498,90

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.249,45

Rogante: Equitalia Sud s.p.a.

Data: 05/04/2016

N° repertorio: 1360

N° raccolta: 5716

- **Ipoteca coc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il 31/05/2016

Reg. gen. 11482 - Reg. part. 1947

Quota: 1/2

Importo: € 58.367,42

A favore di Equitalia Sud s.p.a.

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.183,71

Rogante: Equitalia Sud s.p.a.

Data: 31/05/2016

N° repertorio: 1559

N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Trascrizione Atto di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 20/07/2020

Reg. gen. 13681 - Reg. part. 9740

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Trascrizione Atto di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 01/04/2021

Reg. gen. 7765 - Reg. part. 5883

Quota: 1/2

A favore di Crusado s.r.l.

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Data: 31/05/2016
N° repertorio: 1559
N° raccolta: 5716



Trascrizioni

- **Trascrizione Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 20/07/2020
Reg. gen. 13681 - Reg. part. 9740
Quota: 1/1
A favore di ~~Marina Fittore~~
~~_____~~
Formalità a carico della procedura
- **Trascrizione Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/04/2021
Reg. gen. 7765 - Reg. part. 5883
Quota: 1/1
A favore di Crusado s.r.l.
~~_____~~
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'iscrizione alle ipoteche e pignoramento saranno cancellate a spese e a cura della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10 (CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO

E' stato effettuato dalla sottoscritta, in data 11 febbraio 2021, il sopralluogo presso gli uffici tecnici del Comune di Sonnino in seguito alla richiesta di accesso agli atti in data 4 febbraio 2021 (Allegato 9). Secondo il P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 77 sub 21, ricade in zona "B" - Zona residenziale di completamento- sottozona "B1" (Allegato 14).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

E' stato effettuato dalla sottoscritta, in data 11 febbraio 2021, il sopralluogo presso gli uffici tecnici del Comune di Sonnino in seguito alla richiesta di accesso agli atti in data 4 febbraio 2021 (Allegato 9). Secondo il P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 215 sub 12, ricade in zona "B" - Zona residenziale di completamento- sottozona "B1"

(Allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10
(CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO**

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 non risulta agibile.

In data 12/05/1983 veniva rilasciata dal Comune di Sonnino, al [redacted] la Concessione a Costruire n.474 da eseguire in via Cristoforo Colombo su un lotto di terreno censito al Catasto al foglio 23 particelle 77-78 (Allegato 16). La Concessione prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, costituito da quattro piani fuori terra. L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al piano primo.

In data 24/09/1983 veniva rilasciata dal Comune di Sonnino, al [redacted], la Concessione a Costruire n.533 per la variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato per civile abitazione, già autorizzato (Allegato 17). La variante consisteva nell'ampliamento del piano terra da una profondità di ml 2,20 ad una di ml 6,40 per una lunghezza di ml 37,30. Inoltre i balconi assenti sul lato destro e sugli altri lati fuoriuscivano di ml 0,70. Anche il sottotetto veniva modificato in parte.

In seguito all'Atto di Compravendita del 28/01/1995 Notaio Falessi il [redacted] vendeva l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, al [redacted] quale in seguito ad Atto di Donazione del 20/01/1998 notaio De Carolis Rep.20778 (Allegato 10) donava l'appartamento non ancora rifinito (in corso di costruzione) al [redacted]

In data 10/12/2004 il [redacted] presentava al Comune di Sonnino l'Istanza di Condono Edilizio prot.9585, ai sensi della Legge 326/2003 (Allegato 18)). L'abuso dell'appartamento oggetto di pignoramento, consisteva nella realizzazione in corso d'opera di un locale di mq 15,00, oltre che una veranda scoperta e una diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto in difformità alla Concessione rilasciata. In data 06/10/2011, il Comune di Sonnino rilasciava il titolo abilitativo in sanatoria n.38 (Allegato 19).

In seguito all'Atto di Compravendita del 15/12/2011, Notaio Fuccillo Giuseppe Rep.7611 (Allegato 11) i sig.r [redacted] vendevano ai [redacted]

In data 08/11/2011 i sig.r [redacted] presentavano al Comune di Sonnino una Comunicazione di Inizio Lavori prot. 10632 (Allegato 20) per lavori di ristrutturazione interna con rifacimento di tramezzi, degli impianti, pavimentazione ecc.. che non riguardavano le parti strutturali e non comportavano aumento delle unità immobiliari e della superficie utile. In data 02/01/2012 prot.93 veniva presentata al Comune di Sonnino la Comunicazione di ultimazione dei lavori di cui alla CIL (Allegato 20).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito al rilievo metrico - architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 3) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate con le planimetrie di progetto della Concessione Edilizia rilasciato dal Comune di Sonnino in data 12/05/1983 e Concessione in variante in data 24/09/1983 e Condono Edilizio del 06/10/2011 e Comunicazione di Inizio Lavori in data 08/11/2011, con le planimetrie catastali (Allegato 8) non vi è corrispondenza.

Durante il sopralluogo sono emersi degli abusi edilizi consistenti nella realizzazione di un bagno e un ripostiglio nella veranda esterna e quindi un aumento di superficie utile. Tali abusi sono stati realizzati dopo il 2011 e cioè dopo la presentazione della CIL al Comune di Sonnino in cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], diventati proprietari dell'immobile, comunicavano l'inizio dei lavori solo per manutenzione straordinaria inerente una diversa distribuzione interna senza incremento dei parametri urbanistici, come si può vedere dalla piantina di progetto allegata alla CIL (Allegato 20) dove appunto non vi era il bagno e il ripostiglio nella veranda esterna.

L'abuso non risulta sanabile perché è stato realizzato dopo il 2011 e quindi non può rientrare nei termini dell'ultimo condono in cui gli abusi dovevano essere realizzati tra il 31/12/1993 e il 31/03/2003.

L'aggiudicatario non può ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e art. 46 del DPR 380/2001. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, è l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. La demolizione delle opere abusive può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO TERRA

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

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino non sono emerse pratiche inerenti l'immobile pignorato.

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.



In seguito al rilievo metrico - architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 3) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando la planimetria da me stessa rilevata con la planimetria catastale (Allegato 8) si può constatare che non vi è corrispondenza. Sull'immobile sono stati eseguiti alcuni lavori inerenti la distribuzione interna e precisamente la costruzione di un piccolo bagno senza alcun titolo abilitativo. In virtù di ciò è necessario richiedere una CIL in sanatoria al Comune di Sonnino. Per completare la regolarizzazione è necessaria la variazione per l'aggiornamento del Catasto.

Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA ULISSE N.10
(CATASTALMENTE VIA CRISTOFORO COLOMBO N.10), PIANO PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CESARE BATTISTI, PIANO
TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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 della facilità di raggiungimento; stato di manutenzione; finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, opere abusive; suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

IL LOTTO N.1 contiene il Bene n°1. Abitazione sita nel Comune di Sonnino in Via Ulisse n. 10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo).



IL LOTTO N.2 contiene il Bene N.2. Negozio sito nel Comune di Sonnino in Via Cesare Battisti.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Ulisse n.10 (Catastalmente Via Cristoforo Colombo n.10), piano Primo

Trattasi di un abitazione di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] n. Dalle foto di Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile, la sua ubicazione è individuata da una freccia rossa. L'immobile, oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato disposto su quattro livelli fuori terra. L'abitazione, oggetto di stima è collocata al piano primo, ed è censita al Catasto Urbano del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 77 sub 21. L'edificio si trova al centro di Sonnino quindi con presenza di molti edifici residenziali e commerciali, presenza di parcheggi e servizi in generale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 77, Sub. 21, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 78.975,00

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE. La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stato considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2020-2021). E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il più probabile valore di stima. Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona centrale del Comune di Sonnino, la media dei valori commerciali nel 2021 è di circa €/mq 800,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili del 2020) risultano simili rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie la media del valore commerciale è di € 760,00. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 780,00. La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di mq 202,50 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 157.950,00. La quota in vendita è 1/2 quindi avremo un totale di € 78.975,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	202,50 mq	780,00 €/mq	€ 157.950,00	50,00%	€ 78.975,00

23 particella 215 sub 12. L'immobile si trova al centro di Sonnino quindi con presenza di molti edifici residenziali e commerciali, presenza di parcheggi e servizi in generale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 215, Sub. 12, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 21.406,00

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE. La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stato considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2020-2021). E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il più probabile valore di stima. Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona centrale del Comune di Sonnino, la media dei valori commerciali nel 2021 è di circa €/mq 670,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili del 2020) risultano simili rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie commerciali la media del valore commerciale è di € 870,00,00. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 770,00. La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di mq 27,80 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 21.406,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Sonnino (LT) - Via Cesare Battisti, piano Terra	27,80 mq	770,00 €/mq	€ 21.406,00	100,00%	€ 21.406,00
				Valore di stima:	€ 21.406,00

Valore di stima: € 21.406,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 18.195,10

Nella fase di estimo bisogna tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare o ridurre il valore di mercato rilevato per gli immobili. Da ciò bisogna tener conto dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento.

Il valore di stima deve essere adeguato e corretto in base ad alcuni fattori che influiscono sull'immobile.

Per il negozio questi fattori si dividono in:

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

Nel nostro caso possiamo prendere in esame alcuni coefficienti che caratterizzano il nostro immobile. Innanzi tutto il coefficiente di vetustà, il coefficiente delle opere abusive. Sull'immobile sono stati eseguiti alcuni lavori inerenti la distribuzione interna e precisamente la costruzione di un piccolo bagno senza alcun titolo abilitativo. In virtù di ciò è necessario richiedere una CIL in sanatoria al Comune di Sonnino. Per completare la regolarizzazione è necessaria la variazione per l'aggiornamento del Catasto.

Il costo di tale attività verrà quindi decurtato dal prezzo di stima.

Avremo quindi un valore di mercato di € 18.195,10.

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.

Sezze, li 30/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrianni Debora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Rilievo metrico
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali