

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Titi Jacopo, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	8
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2 .....	9

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	13
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.394,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1.....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 28/02/2023, il sottoscritto Geom. Titi Jacopo, con studio in Via Cappuccini, 8 - 04018 - Sezze (LT), email jacopotiti@libero.it, PEC jacopo.titi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2023 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 Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene direttamente dalla Via Giuseppe Di Vittorio. L'abitazione (Piano T, 1 e 2) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/04/2023.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Grasso Antonella

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso cantina/magazzino, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene da vicolo secondario su Via Giuseppe Di Vittorio. L'unità immobiliare (Piano seminterrato) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è stato acquistato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene é stato acquistato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2

Ovest: Fg. 23 p.lla 897

Nord: Fg. 23 p.lla 903

Sud: Fg. 23 p.lla 481

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1

Ovest: Fg. 23 p.lla 897

Nord: Fg. 23 p.lla 903

Sud: Fg. 23 p.lla 481

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,58 mq	128,93 mq	1	128,93 mq	2,73 m	T - 1 - 2
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	T
Terrazza	48,68 mq	48,96 mq	0,10	4,90 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1

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

				<b>e</b>		
Cantina	38,60 mq	57,70 mq	0,20	11,54 mq	3,35 m	S/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1994 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23A, Part. 770, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 222,08 Piano S1-T-1
Dal 13/08/2002 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23A, Part. 770, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 142,03 Piano S1-T-1
Dal 30/05/2006 al 26/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23A, Part. 770, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 142,03 Piano S1-T-1
Dal 26/10/2010 al 18/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 770, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,0 Rendita € 288,18 Piano T-1-2

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1994 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23A, Part. 770, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 222,08 Piano S1-T-1
Dal 13/08/2002 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23A, Part. 770, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0

		Rendita € 142,03 Piano S1-T-1
Dal 30/05/2006 al 26/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23A, Part. 770, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 142,03 Piano S1-T-1
Dal 26/10/2010 al 18/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 770, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 39mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 60,43 Piano S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	770	5		A3	4	6 vani	131 mq	288,18 €	T - 1 - 2	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, in quanto non presente in loco una finestra riportata invece sulla cartografia catastale. Sussiste la necessità di procedere alla redazione di atto di aggiornamento con software Docfa, riportando come causale "Esatta rappresentazione grafica". Il costo dell'aggiornamento catastale, di cui in precedenza, è stimato in €500,00.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	23	770	6		C2	7	39	58 mq	60,43 €	S1	
--	----	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti parti comuni all'interno del fabbricato.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

Non sono presenti parti comuni all'interno del fabbricato.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

Non insistono sull'edificio diritti demaniali, livelli, usi civici.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

Non insistono sull'edificio diritti demaniali, livelli, usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in muratura, fondazioni del tipo a sacco, solai prefabbricati in laterocemento, copertura piana a terrazzo ispezionabile munita di impermeabilizzazione con guaina bituminosa non rivestita da pavimentazione. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e parzialmente tinteggiate.

Internamente l'unità immobiliare è distribuita attraverso tramezzature in laterizio forato con sovrastante intonaco civile e tinteggiatura; gli infissi sono in essenza di legno tenero con vetro singolo e persiane ad anta battente; le porte interne sono altresì in essenza di legno tenero, il portone di ingresso a due ante in essenza di legno duro. Tutti i vani sono dotati di pavimentazione di tipo economico. E' presente un vano scala interno per collegamento verticale, realizzata in muratura e rivestita con pietra naturale (travertino).

Lo stato manutentivo delle precedenti caratteristiche costruttive citate sono in pessimo stato conservativo, necessitano di opere di ristrutturazione.

Sono presenti impianto idrico ed impianto elettrico, non più allacciati alle relative forniture, ma necessitano di adeguamento per la loro rispondenza alle normative vigenti. Non presente l'impianto termico.

Per l'adeguamento degli impianti esistenti si prevede una spesa di circa €7.000,00

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in muratura, fondazioni del tipo a sacco, solai prefabbricati in laterocemento, copertura piana a terrazzo ispezionabile munita di impermeabilizzazione con guaina bituminosa non rivestita da pavimentazione. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e parzialmente tinteggiate.

Internamente l'unità immobiliare è distribuita attraverso tramezzature in laterizio forato con sovrastante intonaco civile e tinteggiatura; gli infissi sono in essenza di legno tenero con vetro singolo e persiane ad anta battente; le porte interne sono altresì in essenza di legno tenero, il portone di ingresso a due ante in essenza di legno duro. Tutti i vani sono dotati di pavimentazione di tipo economico.

Lo stato manutentivo delle precedenti caratteristiche costruttive citate sono in pessimo stato conservativo, necessitano opere di ristrutturazione.

Sono presenti impianto idrico e impianto elettrico, non più allacciati alle relative forniture, ma necessitano di adeguamento per la loro rispondenza alle attuali normative vigenti. Non presente l'impianto termico.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato, in completo stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato, in completo stato di abbandono.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 17/02/1994 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/02/1994		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/1994		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 30/05/2006 al 18/05/2022</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Andrea Ferrara Notaio in Roma	30/05/2006	323606	4478
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	14/06/2006	20920	11969
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 17/02/1994 al 30/05/2006</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/02/1994		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/1994		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 30/05/2006 al</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			

18/05/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Andrea Ferrara Notaio in Roma	30/05/2006	323606	4478
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	14/06/2006	20920	11969
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 14/06/2006  
Reg. gen. 20921 - Reg. part. 5162  
Importo: € 330.000,00  
Capitale: € 165.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 05/10/2009  
Reg. gen. 25474 - Reg. part. 15926
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 09/06/2022  
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 11703

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 14/06/2006  
Reg. gen. 20921 - Reg. part. 5162  
Importo: € 330.000,00  
Capitale: € 165.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 05/10/2009  
Reg. gen. 25474 - Reg. part. 15926
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 09/06/2022  
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 11703

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

P.R.G. vigente "Zona B1 - Completamento area centro abitato".  
Zona destinata a residenze e servizi.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

Zona B1 - Completamento area centro abitato.  
Zona destinata a residenze e servizi

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

L'immobile non 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.

Immobile realizzato in epoca anteriore alla data 01.09.1967 (come dichiarato sull'atto di provenienza Rep. 323606 del 30.05.2006 a rogito del dr. Ferrara Andrea Notaio in Roma).

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio di competenza del Comune di Sonnino, non risulta depositata alcuna pratica edilizia ne tantomeno risulta depositata alcuna istanza di condono edilizio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Sono presenti impianto idrico ed impianto elettrico, non più allacciati alle relative forniture, ma necessitano di adeguamento per la loro rispondenza alle normative vigenti. Non presente l'impianto termico. Per l'adeguamento degli impianti esistenti si prevede una spesa di circa €7.000,00

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

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.

Immobile realizzato in epoca anteriore alla data 01.09.1967 (come dichiarato sull'atto di provenienza Rep. 323606 del 30.05.2006 a rogito del dr. Ferrara Andrea Notaio in Roma).

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio di competenza del Comune di Sonnino, non risulta depositata alcuna pratica edilizia ne tantomeno risulta depositata alcuna istanza di condono edilizio.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2  
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene direttamente dalla Via Giuseppe Di Vittorio. L'abitazione (Piano T, 1 e 2) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 770, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.086,00  
Per la stima del fabbricato si è proceduto alla consultazione della banca dati OMI e da indagine di mercato immobiliare effettuata comparando edifici simili. Non avendo rilevato la presenza di agenzie immobiliari nel territorio, l'indagine è stata effettuata consultando il sito web "Immobiliare.it" nel quale sono rappresentati immobili in libera vendita oltre che a immobili oggetto di asta giudiziaria. E' stata consultata altresì l'agenzia immobiliare Di Rossi Bernardo, con sede nel limitrofo Comune di Priverno.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso cantina/magazzino, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene da vicolo secondario su Via Giuseppe Di Vittorio. L'unità immobiliare (Piano seminterrato) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano

seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 770, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.308,00

Per la stima del fabbricato si è proceduto alla consultazione della banca dati OMI e da indagine di mercato immobiliare effettuata comparando edifici simili. Non avendo rilevato la presenza di agenzie immobiliari nel territorio, l'indagine è stata effettuata consultando il sito web "Immobiliare.it" nel quale sono rappresentati immobili in libera vendita oltre che a immobili oggetto di asta giudiziaria. E' stata consultata altresì l'agenzia immobiliare Di Rossi Bernardo, con sede nel limitrofo Comune di Priverno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2	135,43 mq	200,00 €/mq	€ 27.086,00	100,00%	€ 27.086,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1	11,54 mq	200,00 €/mq	€ 2.308,00	100,00%	€ 2.308,00
				Valore di stima:	€ 29.394,00

Valore di stima: € 29.394,00

**Valore finale di stima: € 29.394,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sezze, li 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Titi Jacopo



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2  
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene direttamente dalla Via Giuseppe Di Vittorio. L'abitazione (Piano T, 1 e 2) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 770, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: P.R.G. vigente "Zona B1 - Completamento area centro abitato". Zona destinata a residenze e servizi.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso cantina/magazzino, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene da vicolo secondario su Via Giuseppe Di Vittorio. L'unità immobiliare (Piano seminterrato) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinane di un istituto scolastico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 770, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona B1 - Completamento area centro abitato. Zona destinata a residenze e servizi

**Prezzo base d'asta: € 29.394,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.394,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 770, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	135,43 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene direttamente dalla Via Giuseppe Di Vittorio. L'abitazione (Piano T, 1 e 2) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - Via Giuseppe Di Vittorio, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 770, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	11,54 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso cantina/magazzino, sito in Sonnino (LT) in Via Giuseppe Di Vittorio scn. L'accesso avviene da vicolo secondario su Via Giuseppe Di Vittorio. L'unità immobiliare (Piano seminterrato) è facente parte di un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è isolato, con una sola facciata in aderenza ad altro immobile. E' situato in una zona a ridosso del centro storico e ricadente in zona B1 "Completamento area centro abitato" del vigente P.R.G.. La zona è caratterizzata da una cospicua presenza di fabbricati ad uso civile abitazione, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data la presenza nelle vicinanze di un istituto scolastico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO T-1-2

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 14/06/2006  
Reg. gen. 20921 - Reg. part. 5162  
Importo: € 330.000,00  
Capitale: € 165.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 05/10/2009  
Reg. gen. 25474 - Reg. part. 15926
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 09/06/2022  
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 11703

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, PIANO S1

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 14/06/2006  
Reg. gen. 20921 - Reg. part. 5162  
Importo: € 330.000,00  
Capitale: € 165.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 05/10/2009  
Reg. gen. 25474 - Reg. part. 15926
- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 09/06/2022  
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 11703