
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laportella Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 4 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T | 4 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T | 5 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 5 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T | 6 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 7 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T | 8 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T | 8 |
| Precisazioni | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 9 |
| Patti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 9 |
| Stato conservativo | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 9 |
| Parti Comuni | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |

| | |
|--|-----------|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2..... | 9 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 10 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T..... | 10 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T | 10 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 10 |
| Formalità pregiudizievoli | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 12 |
| Normativa urbanistica | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 12 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.500,00 | 17 |

INCARICO

All'udienza del 01/03/2024, il sottoscritto Geom. Laportella Claudia, con studio in Via Cairoli, 13 - 04100 - Latina (LT), email laportellaclaudia@gmail.com, PEC claudia.laportella@geopec.it, Tel. 335 1406188, Fax 0773 696944, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

Trattasi di una porzione di fabbricato consistente in una unità abitativa, dislocata in 3 piani: piano terra, piano primo e piano secondo.

Dai sopralluoghi effettuati in data 21 settembre 2024 e successivamente in data 18 gennaio 2025 e dalle ricerche approfondite al Catasto Urbano del Comune di Sonnino, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale esistente in atti.

Si evidenzia che la particella 1221 subalterno 2 è in parte inaccessibile dalla proprietà stante nel corpo di fabbrica principale, in quanto la stanza ubicata in ponte sulla strada via Giacomo Antonelli e confinante con la particella 1220 (altra Proprietà), risulta irraggiungibile, perché separata dalla stanza da cui accedervi, da una parete chiusa.

La porzione di fabbricato è così costituita: ingresso cucina al piano terra, al piano primo una camera con il bagno interno e una camera al piano secondo. inoltre ci sono due cantine dislocate nella prossimità dell'abitazione, in via G. Antonelli, 188 e l'altra Piazza Porta Riore, 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che per la cantina sita in via G. Antonelli, 188, non è stato possibile accedervi in quanto il custode non era in possesso della chiave.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PORTA RIONE,2, PIANO T

Trattasi di un locale piano terra di modeste dimensioni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI,188, PIANO T

Trattasi di un locale deposito di modeste dimensioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

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

Dopo una approfondita verifica catastale e durante i sopralluoghi sul posto, è emerso che la planimetria riguardante l'unità abitativa, non risulta corrispondente.

Pertanto, è necessaria una rettifica con la presentazione di nuova planimetria attraverso la redazione di un Docfa di variazione, per esatta rappresentazione grafica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, 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)

Si precisa che per la Sig.ra [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], è stato nominato l'Avv. Fabrizio Cannizzo nato il 04/05/1970 a Roma e residente [REDACTED]

in Latina Via Giuseppe Garibaldi, 5 CF CNNFRZ70E04H501B, nella qualità di curatore dell'eredità giacente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PORTA RIONE,2, PIANO T

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)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI,188, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

Vicolo Menichelli, propr. **** Omissis ****, propr. **** Omissis ****, s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 68,00 mq | 74,00 mq | 1 | 74,00 mq | 2,60 m | T1-2 |
| Cantina | 5,00 mq | 9,00 mq | 0,20 | 1,80 mq | 2,40 m | T |
| Cantina | 6,00 mq | 11,00 mq | 0,20 | 2,20 mq | 0,00 m | T |

| | | |
|---------------------------------------|----------|---|
| Totale superficie convenzionale: | 78,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 78,00 mq | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/12/1939 al 19/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1222-1238 -1221, Sub. 4-1-2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 74,37 Piano T1-2 Graffato SI |
| Dal 31/03/1940 al 06/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1213, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 9 mq Rendita € 4,65 Piano T |
| Dal 31/05/1993 al 06/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1213, Sub. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 12,70 Piano T |

Dai sopralluoghi effettuati in data 21 settembre 2024 e successivamente in data 18 gennaio 2025 e dalle ricerche approfondite al Catasto Urbano del Comune di Sonnino, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale esistente in atti.

Si evidenzia che la particella 1221 subalterno 2 è in parte inaccessibile dalla proprietà stante nel corpo di fabbrica principale, in quanto la stanza ubicata in ponte sulla strada via Giacomo Antonelli e confinante con la particella 1220 (altra Proprietà), risulta irraggiungibile, perché separata dalla stanza da cui accedervi, da una parete chiusa.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, 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 |
| | 62 | 1221 | 2 | | A5 | 2 | 3 vani | 68 mq | 74,37 € | T1-2 | SI |
| | 62 | 1238 | 1 | | A5 | 2 | 3 Vani | 68 mq | 74,37 € | T1-2 | SI |
| | 62 | 1222 | 4 | | A5 | 2 | 3 Vani | 68 mq | 74,37 € | T1-2 | SI |

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi effettuati in data 21 settembre 2024 e successivamente in data 18 gennaio 2025 e dalle ricerche approfondite al Catasto Urbano del Comune di Sonnino, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale esistente in atti.

Si evidenzia che la particella 1221 subalterno 2 è in parte inaccessibile dalla proprietà stante nel corpo di fabbrica principale, in quanto la stanza ubicata in ponte sulla strada via Giacomo Antonelli e confinante con la particella 1220 (altra Proprietà), risulta irraggiungibile, perché separata dalla stanza da cui accedervi, da una parete chiusa.

Pertanto, è necessaria una rettifica con la presentazione di nuova planimetria attraverso la redazione di un Docfa di variazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PORTA RIONE,2, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 1213 | 1 | | C2 | | 5 | 9 mq | 4,65 € | T | |

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI,188, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 1213 | 2 | | C2 | 9 | 6 | 11 mq | 12,7 € | T | |

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

Nulla da dichiarare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

NULLA DA DICHIARARE.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

I BENI SI PRESENTANO IN UNO STATO CONSERVATIVO PESSIMO (INVASI DA GATTI) FINITURE DECADENTI E IMPIANTI TECNOLOGICI OBSOLETI E NON A NORMA.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

NON VI SONO PARTI COMUNI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

NON VI SONO SERVITU' A CARICO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

TRATTASI DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN SONNINO VICOLO MENICHELLI, 8, POSTO NEL CENTRO STORICO DEL PAESE, L'ESPOSIZIONE è NORD - EST, L'ALTEZZA INTERNA VARIA DA PIANO A PIANO DA UN MINIMO DI H. 2,35 M. A H.2,90. LA STRUTTURA VERTICALE è IN MURATURA DI PIETrame, DA RISTRUTTURARE, I SOLAI SONO COSTITUITI IN PUTRELLE E TAVELLONI, LA COPERTURA è A FALDE INCLINATE MENTRE IL MANTO DI COPERTURA è IN TEGOLE IN COTTO NON COIBENTATO, I PAVIMENTI E

RIVESTIMENTI SONO IN GRES. GLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI SONO IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE IN ALLUMINIO ANODIZZATO COLORE BRONZO. LE SCALE SONO IN MURATURA RIVESTITE IN MARMO. GLI IMPIANTI ELETTRICO E IDRICO SONO OBSOLETI E NON A NORMA. AL PIANO TERRA è PRESENTE UN CAMINO. LO STATO DI CONSERVAZIONE RISULTA PESSIMO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

GLI IMMOBILI RISULTANO LIBERI.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PORTA RIONE,2, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI,188, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/06/2003 al 09/06/2023 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO N. RICCARDELLI | 25/02/2005 | 5880 | 3025 |
| | | Trascrizione | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DI LATINA | 26/02/2005 | 5878 | 3202 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | REGISTRATO A LATINA | | | |
| Dal 09/06/2023 al 05/01/1994 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO G. SATRIANO | 05/01/1994 | 515 | 149 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DI LATINA | 27/01/1994 | 1529 | 1126 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/06/2023 al 09/06/2003 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO P.PIETROSANTI | 10/06/1973 | 8718 | 4985 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DI FROSINONE | 05/07/1973 | 5406 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | REGISTRO DI LATINA | 28/06/1973 | 3031 | |

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

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

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a conservatoria di Latina il 26/02/2005
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 1231
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a LATINA il 09/06/2025
Reg. gen. 588015862 - Reg. part. 11520
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

Gli immobili si trovano nel Centro storico di Sonnino, all'interno della mappa urbana. Detti fabbricati sono stati costruiti anteriormente al 1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di immobili costruiti anteriormente al 1967.

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) - VICOLO MENICHELLI, 8, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON VI È CONDOMINIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

unico lotto

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2**
Trattasi di una porzione di fabbricato consistente in una unità abitativa, dislocata in 3 piani: piano terra, piano primo e piano secondo. Dai sopralluoghi effettuati in data 21 settembre 2024 e successivamente in data 18 gennaio 2025 e dalle ricerche approfondite al Catasto Urbano del Comune di Sonnino, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale esistente in atti. Si evidenzia che la particella 1221 subalterno 2 è in parte inaccessibile dalla proprietà stante nel corpo di fabbrica principale, in quanto la stanza ubicata in ponte sulla strada via Giacomo Antonelli e confinante con la particella 1220 (altra Proprietà), risulta irraggiungibile, perché separata dalla stanza da cui accedervi, da una parete chiusa. La porzione di fabbricato è così costituita: ingresso cucina al piano terra, al piano primo una camera con il bagno interno e una camera al piano secondo. inoltre ci sono due cantine dislocate nella prossimità dell'abitazione, in via G. Antonelli, 188 e l'altra Piazza Porta Riore, 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1221, Sub. 2, Categoria A5, Graffato SI - Fg. 62, Part. 1238, Sub. 1, Categoria A5, Graffato SI - Fg. 62, Part. 1222, Sub. 4, Categoria A5, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.500,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile principale. Si è fatto riferimento anche alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Latina (di cui si allega prospetto), che nella zona di riferimento i valori vanno da un minimo di euro 395,00 al mq, a euro 590,00 al mq., visto lo stato di conservazione attuale, la scrivente ha ritenuto dover

attribuire una percentuale di deprezzamento pari a circa il 35% del valore minimo. Tutti questi elementi hanno contribuito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile stesso, per unità di misura al metro quadro in euro 250/mq.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T
Trattasi di un locale piano terra di modeste dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1213, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T
Trattasi di un locale deposito di modeste dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1213, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | 78,00 mq | 250,00 €/mq | € 19.500,00 | 100,00% | € 19.500,00 |
| Bene N° 2 - Cantina Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Bene N° 3 - Cantina Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| | | | | Valore di stima: | € 19.500,00 |

Valore di stima: € 19.500,00

Valore finale di stima: € 19.500,00

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.

Latina, li 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laportella Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 18/01/2025)
- ✓ Atto di provenienza - atto di acquisto Notaio N. RICCARDELLI (Aggiornamento al 18/01/2025)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/01/2025)
- ✓ Altri allegati - QUOTAZIONI OMI SONNINO (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 19/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2
Trattasi di una porzione di fabbricato consistente in una unità abitativa, dislocata in 3 piani: piano terra, piano primo e piano secondo. Dai sopralluoghi effettuati in data 21 settembre 2024 e successivamente in data 18 gennaio 2025 e dalle ricerche approfondite al Catasto Urbano del Comune di Sonnino, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale esistente in atti. Si evidenzia che la particella 1221 subalterno 2 è in parte inaccessibile dalla proprietà stante nel corpo di fabbrica principale, in quanto la stanza ubicata in ponte sulla strada via Giacomo Antonelli e confinante con la particella 1220 (altra Proprietà), risulta irraggiungibile, perché separata dalla stanza da cui accedervi, da una parete chiusa. La porzione di fabbricato è così costituita: ingresso cucina al piano terra, al piano primo una camera con il bagno interno e una camera al piano secondo. inoltre ci sono due cantine dislocate nella prossimità dell'abitazione, in via G. Antonelli, 188 e l'altra Piazza Porta Riore, 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1221, Sub. 2, Categoria A5, Graffato SI - Fg. 62, Part. 1238, Sub. 1, Categoria A5, Graffato SI - Fg. 62, Part. 1222, Sub. 4, Categoria A5, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili si trovano nel Centro storico di Sonnino, all'interno della mappa urbana. Detti fabbricati sono stati costruiti anteriormente al 1967.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T
Trattasi di un locale piano terra di modeste dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1213, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T
Trattasi di un locale deposito di modeste dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1213, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 19.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Sonnino (LT) - Vicolo Menichelli, 8, edificio 1, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1221, Sub. 2, Categoria A5, Graffato SI - Fg. 62, Part. 1238, Sub. 1, Categoria A5, Graffato SI - Fg. 62, Part. 1222, Sub. 4, Categoria A5, Graffato SI | Superficie | 78,00 mq |
| Stato conservativo: | I BENI SI PRESENTANO IN UNO STATO CONSERVATIVO PESSIMO (INVASI DA GATTI) FINITURE DECADENTI E IMPIANTI TECNOLOGICI OBSOLETI E NON A NORMA. | | |
| Descrizione: | Trattasi di una porzione di fabbricato consistente in una unità abitativa, dislocata in 3 piani: piano terra, piano primo e piano secondo. Dai sopralluoghi effettuati in data 21 settembre 2024 e successivamente in data 18 gennaio 2025 e dalle ricerche approfondite al Catasto Urbano del Comune di Sonnino, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale esistente in atti. Si evidenzia che la particella 1221 subalterno 2 è in parte inaccessibile dalla proprietà stante nel corpo di fabbrica principale, in quanto la stanza ubicata in ponte sulla strada via Giacomo Antonelli e confinante con la particella 1220 (altra Proprietà), risulta irraggiungibile, perché separata dalla stanza da cui accedervi, da una parete chiusa. La porzione di fabbricato è così costituita: ingresso cucina al piano terra, al piano primo una camera con il bagno interno e una camera al piano secondo. inoltre ci sono due cantine dislocate nella prossimità dell'abitazione, in via G. Antonelli, 188 e l'altra Piazza Porta Rione, 2. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 2 - Cantina | | | |
|-------------------------|--|-------|-----|
| Ubicazione: | Sonnino (LT) - VIA PORTA RIONE,2, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1213, Sub. 1, Categoria C2 | | |
| Descrizione: | Trattasi di un locale piano terra di modeste dimensioni. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 3 - Cantina | | | |
|---------------------|---|-------|-----|
| Ubicazione: | Sonnino (LT) - via Giacomo Antonelli,188, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |

| | |
|--------------------------------|--|
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1213, Sub. 2, Categoria C2 |
| Descrizione: | Trattasi di un locale deposito di modeste dimensioni. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |