
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Merli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED] (RM)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (LT)
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	5
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	7
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	7
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	8
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	8
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	9
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	13



Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	13
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2023 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	39



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 41

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1..... 41

Bene N° 2 - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T 41



INCARICO

In data 30/10/2024, il sottoscritto Geom. Merli Mirco, con studio in Via Mavigliano,27 - 04011 - Aprilia (LT), email geom.merli@gmail.com, PEC mirco.merli@geopec.it, Tel. 3297960881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 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 del Piacere n.2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Vicolo del Piacere n.2, e precisamente: abitazione posta su due livelli, composta da: vano scala, soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere da letto. Il tutto in confine con vicolo del Piacere, via Giacomo Antonelli, immobile distinto alla part.lla 1198, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 3, z. c. nessuna, categoria A/5, classe 2, vani 4, Rendita Euro 99,16, vicolo del Piacere n.2, piano T-1. Si accede allo stesso percorrendo il vicolo pedonale denominato Vicolo del Piacere attraverso un portone in legno.

La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive.

La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni simili abbandonati o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono.

I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, (distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta.

La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forse pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale.

Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.



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.

Custode delle chiavi: Sig.Jovan Marinkovic occupante senza titolo dell'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Via Giacomo Antonelli n.71, e precisamente: Locale di sgombero posto al piano terra con accesso da Via Giacomo Antonelli catastalmente a destinazione stalla, attualmente utilizzato come locale di deposito. L'immobile confina con via Giacomo Antonelli, immobile distinto al sub 1 stessa part.lla, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 2, z. c. nessuna, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, Rendita Euro 12,39, via Giacomo Antonelli n. 71 Piano T. Si accede allo stesso percorrendo la via pedonale denominata Via Giacomo Antonelli attraverso un portone in legno.

La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive.

La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni simili abbandonati o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono.

I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, (distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta.

La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forte pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale.

Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.

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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

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) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

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

- **MONTINI UMBERTO** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **MNTMRT76R021712V**
VIA HEI SINKI, 4
04100 - LATINA (LT)
Nato a Sezze il 02/10/1976

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

- **MONTINI UMBERTO** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

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

- **MONTINI UMBERTO** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **MNTMRT76R021712V**
VIA HEI SINKI, 4
04100 - LATINA (LT)
Nato a Sezze il 02/10/1976



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

- **MONTINI UMBERTO (Proprietà 1/1)**

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

L'immobile confina con: vicolo del Piacere, via Giacomo Antonelli, immobile distinto alla part.lla 1198, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

L'immobile confina con via Giacomo Antonelli, immobile distinto al sub 1 stessa part.lla, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,50 m	Terra
Abitazione	29,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,65 m	Primo
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				96,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				96,90 mq		

L'immobile, potrebbe essere frazionato in due unità immobiliari (alloggi mono stanza) ad uso civile abitazione, ma tuttavia lo si ritiene sconveniente per la mole dei costi alla quale si andrebbe incontro, costi di natura professionale, per opere murarie, per oneri concessori, per diritti vari e costi elevati per rendere le due eventuali unità immobiliari autonome a livello impiantistico, che inciderebbero significativamente sul valore delle due unità derivate. Lo scrivente ritiene che, dato il mercato immobiliare di zona, il rischio della divisione sia quello di non recuperare i costi sostenuti nel prezzo della futura vendita. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente Esperto ritiene quindi possibile, ma sconveniente la divisibilità.

Non è stato possibile rilevare interamente l'unità immobiliare in quanto versa in condizioni igieniche precarie. All'interno dei diversi locali sono ammassati articoli di vestiario e coperte in grande quantità, oltre a stigliature di vario genere che rendono difficile gli spostamenti interni soprattutto in prossimità dei muri. Lo scrivente pertanto ha provveduto a rilevare le misurazioni possibili che hanno comunque consentito la redazione del rilievo allegato con l'ausilio dell'elaborato concessorio.



	<p>[REDACTED] Anonimo in [REDACTED] ATI [REDACTED] AMERICA (LE) n.06/10/1972 [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008</p>	<p>Rendita € 99,16 Piano T-1</p>
<p>Dal 04/01/2006 al 24/04/2008</p>	<p>[REDACTED] in [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 [REDACTED] n.06/10/1972 [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1199, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 99,16 Piano T-1</p>
<p>Dal 24/04/2008 al 20/10/2025</p>	<p>[REDACTED] (LT) il [REDACTED] Proprieta' 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1199, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 81 mq Rendita € 99,16 Piano T-1</p>

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale. I dati e la titolarità presenti in catasto corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>Dal 30/06/1987 al 12/12/1987</p>	<p>[REDACTED] in [REDACTED], Diritti ed oneri reali fino al 12/12/1987 Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1199, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 0,04 Piano T</p>
<p>Dal 12/12/1987 al 01/01/1992</p>	<p>[REDACTED] in SONNINO [REDACTED] 2 Proprieta' fino al 15/12/2004 [REDACTED] [REDACTED] n.06/10/1972 [REDACTED] Usufrutto fino al 15/12/2004</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1199, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T</p>
<p>Dal 01/01/1992 al 13/08/2002</p>	<p>[REDACTED] in [REDACTED] Proprieta' fino al 15/12/2004 [REDACTED] [REDACTED] n.06/10/1972 [REDACTED] Usufrutto fino al 15/12/2004</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1199, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T</p>
<p>Dal 13/08/2002 al 15/12/2004</p>	<p>[REDACTED] in SONNINO [REDACTED] n.06/10/1972 [REDACTED] Proprieta' fino al 04/01/2006 [REDACTED] [REDACTED] n.06/10/1972 [REDACTED] Usufrutto fino al 24/04/2008</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1199, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T</p>
<p>Dal 15/12/2004 al 04/01/2006</p>	<p>[REDACTED] in [REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1199, Sub. 2</p>



	07/08/1997 [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008	Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T
Dal 04/01/2006 al 24/04/2008	[REDACTED] Andreas Christian nato in [REDACTED] STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 07/08/1997 [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 [REDACTED] [REDACTED] Silke Angelinette nata in [REDACTED] STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 08/10/1972 [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1199, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T
Dal 24/04/2008 al 20/10/2025	[REDACTED] [REDACTED] (IT) il [REDACTED] Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1199, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale. I dati e la titolarità presenti in catasto corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	62	1199	3		A5	2	4 VANI	81 mq	99,16 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si riscontra la corrispondenza tra la situazione esistente e la situazione rappresentata sulla planimetria catastale.

Lo stato attuale differisce dalla stessa per i seguenti motivi:

- La realizzazione del locale bagno al piano primo, non graficizzata;
- La scala così come rappresentata, non corrisponde alla situazione reale. Stando alla planimetria, l'accesso al piano primo, era a salire partendo dalla cucina e non come oggi a rampa unica partendo dall'ingresso;
- La presenza di un tramezzo di delimitazione della cucina realizzato sul filo esterno del vano scala, non graficizzato nella planimetria catastale.

d) L'apertura di un piccolo vano finestra a servizio del nuovo bagno;

Il tutto come meglio indicato nell'allegato elaborato grafico di confronto ante/post operam.



Trattandosi di una planimetria d'impianto del 1939, è impossibile collocare temporalmente l'esecuzione delle modifiche. In ogni caso, si rende necessario un aggiornamento della planimetria onde renderla allineata alla situazione attuale.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Catasto fabbricati (GR)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	1199	2		C6	3		12 mq	12,39 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti, che risultano ovviamente molto datati. Non è stata inoltre riscontrata la presenza dell'Ape. L'immobile è sprovvisto di sistemi di riscaldamento fissi.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

La porta del locale risulta aperta e quindi è accessibile a chiunque. Secondo quanto riferito dall'occupante dell'abitazione sub.3, anch'essa oggetto di procedura, il locale non è in uso diretto allo stesso. Se ne deduce pertanto che il materiale accatastato al suo interno, sia stato stipato da soggetti terzi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Il legittimo proprietario ha acquistato l'immobile in data 28/04/2008 giusto atto Rep. 34157 trascritto stessa data presso la conservatoria di Latina al RG 11826 e RP 7277 in data quindi anteriore a quella del pignoramento, lasciandolo successivamente in stato di abbandono. Attualmente l'immobile è occupato senza titolo dal Sig. ~~Jovan Markovic~~. Pertanto dalle ricerche effettuate non risulta l'esistenza di contratti di locazione o patti di altro tipo.



BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Il legittimo proprietario ha acquistato l'immobile in data 28/04/2008 giusto atto Rep. 34157 trascritto stessa data presso la conservatoria di Latina al RG 11826 e RP 7277 in data quindi anteriore a quella del pignoramento, lasciandolo successivamente in stato di abbandono. Attualmente risulta nella disponibilità del debitore. Pertanto dalle ricerche effettuate non risulta l'esistenza di contratti di locazione o patti di altro tipo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Occorre distinguere le varie zone dell'immobile.

Piano terra: Nella cucina, lo stato di manutenzione è in linea con la vetustà del fabbricato. Il locale è dotato di un controsoffitto in doghe di legno, a livello dell'orditura secondaria del solaio in legno. L'orditura primaria, risulta pitturata di recente. L'impianto elettrico è molto precario e non garantisce la sicurezza dell'occupante. All'interno del locale in effetti, si riscontrano numerosi cavi volanti giuntati in maniera precaria perlopiù passanti in prossimità del solaio superiore, contro ogni norma di sicurezza. Risultano inoltre rimosse numerose piastrelle del rivestimento murario.

Si riscontrano danni da infiltrazione a livello dell'infitto di accesso al balcone e di quasi tutte le pareti. All'interno della camera da letto, due pareti risultano ampiamente soggette ad umidità di risalita, con formazione di muffe e lesioni alla tinteggiatura, che generano efflorescenze. Si rilevano scrostamenti della tinteggiatura sull'orditura secondaria e primaria del solaio, costituito in legno e travi Ipe in ferro di rinforzo poste in senso trasversale al di sotto delle travi in legno. Si rilevano inoltre, fessurazioni da infiltrazione all'intonaco della parete dove risulta presente la finestra.

Piano primo: Nelle due camere da letto si riscontrano problematiche evidenti da infiltrazione, provenienti dalla copertura. Essendo presente il controsoffitto in doghe di legno, non è stato possibile verificare lo stato dell'orditura in legno del solaio di copertura. Da quanto riportato dall'occupante, non essendoci più un manto di copertura adeguato e funzionale da lui rattoppato in maniera velleitaria, è pacifico prevedere una eccessiva esposizione delle orditure in legno agli agenti atmosferici e quindi un eventuale deterioramento degli stessi.

All'interno del bagno, dove è presente uno scaldacqua elettrico, posizionato al di sopra della vasca da bagno, è presente un impianto elettrico precario e del tutto fuori norma. In effetti i soliti cavi volanti risultano potenzialmente poter entrare in contatto con l'acqua provocando possibili pericoli di elettrocuzione. Nel bagno è presente un controsoffitto, presumibilmente in cartongesso. Non se ne ha certezza in quanto inaccessibile anche a causa della pericolosità dei cavi suddetti e dello stato di caos presente. Internamente, si riscontra una situazione igienico sanitaria carente.

Esterno: esternamente, le pareti in pietra presentano evidenti segni del tempo, inevitabili, trattandosi di un borgo antico. Sono evidenti la formazione di muschi a livello della pietra, dovuti alla umidità ed alla esposizione agli agenti atmosferici, escoriazioni all'intonaco, formazione di vegetazione spontanea all'altezza dei solai dei balconi, dei quali risultano esposti gli elementi in laterizio.

L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dettate dalla vetustà del tempo.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria dettate dalla vetustà del tempo e dall'abbandono. Da quanto visionato, non si riscontrano criticità degne di rilievo. Lo stato conservativo è sufficiente.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Trattasi di abitazione unifamiliare, non si riscontra la presenza di parti comuni.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Trattasi di stalla attualmente adibita a locale di deposito, non si riscontra la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Dalle ricerche effettuate non si riscontrano vincoli relativi a Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Dalle ricerche effettuate non si riscontrano vincoli relativi a Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di procedura, è disposto su due livelli dal lato di vicolo del Piacere, e tre livelli dal lato di Via G. Antonelli. Tale differenza è da attribuire alla presenza della stalla sottostante con accesso da via Antonelli, anch'essa oggetto di procedura in forma separata.

La struttura è in linea con i sistemi costruttivi tipici dei fabbricati edificati antecedentemente al 1940. È tipica dei centri storici ovvero realizzata in muratura di pietra intonacata e tinteggiata di rilevante spessore (circa 70 cm). I solai originari sono costituiti da travi di legno di forma quadrata con sovrastante tavolato. Successivamente, sono state inserite delle travi in ferro IPE in senso trasversale alla tessitura originaria, allo scopo di irrigidire la struttura in legno.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da una scala in muratura rivestita con gradini e sotto gradini in marmo di Carrara, con sbarco a livello del pavimento della cucina. È stata chiaramente ricostruita rispetto all'originaria, che consentiva l'accesso al piano superiore dall'interno della cucina; ovviamente, non è possibile datare il periodo di svolgimento delle operazioni di rifacimento. Al piano terra, l'immobile è composto da una cucina/tinello, dalla quale si accede ad un terrazzino realizzato (presumibilmente successivamente alla struttura originaria, in travi IPE e tavelloni in laterizio, e da una camera da letto. Dalla suddetta scala, si accede al piano primo, nel quale trovano locazione due camere da letto ed un bagno, realizzato chiaramente successivamente alla struttura in epoca più moderna, costituito dal lavabo, vasca da bagno e wc.

La copertura è del tipo in legno a falde con coppi in laterizio, da ristrutturare, data la presenza di infiltrazioni nelle camere al piano primo.

Le pavimentazioni sono tutte in cosiddette "cementine", ovvero piastrelle in cemento e graniglie di marmo con decorazioni esagonali, tipiche dell'arco temporale di edificazione dell'immobile, ad eccezione del bagno il quale, essendo stato realizzato successivamente ed in epoca moderna, presenta una pavimentazione in klinker. Le pareti del bagno e della cucina, sono rivestite parzialmente in



piastrelle in monocottura, tipiche degli anni 70/80 del secolo scorso, e quindi, chiaramente non appartenenti alla struttura originaria. I tramezzi interni sono in laterizio. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in alcuni punti, soprattutto all'altezza degli infissi esterni, presentano evidenti fessurazioni nell'intonaco da infiltrazione. Gli infissi esterni sono in legno di abete con vetro singolo, completamente da rifare, mentre le porte interne sono di abete in discrete condizioni.

L'impianto elettrico è molto datato e perlopiù utilizzato dall'occupante attraverso fili volanti e prolunghie improvvisate.

Pertanto tutti gli impianti sono completamente da rifare.

La struttura, presenta uno stato discreto (per quanto visibile), mentre si rendono necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il resto dell'abitazione a livello di murature, impianti, pavimenti e copertura.

L'altezza interna utile massima è di 2,25 al piano terra e 2,70 m al piano primo. L'altezza media è pari a 2,65 al piano primo e 2,25 al piano terra.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di procedura, è disposta su unico livello con accesso da Via G. Antonelli.

La struttura è in linea con i sistemi costruttivi tipici dei fabbricati edificati precedentemente al 1940.

È tipica dei centri storici ovvero realizzata in muratura di pietra parzialmente intonacata e tinteggiata, di rilevante spessore (circa 70 cm). I solai originari sono costituiti da travi di legno di forma quadrata con sovrastante tavolato. Successivamente, sono state inserite delle travi in ferro IPE in senso trasversale alla tessitura originaria, allo scopo di irrigidire la struttura in legno.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da un portone in legno da ristrutturare.

La pavimentazione è formata da cosiddette "cementine", ovvero piastrelle in cemento e graniglie di marmo di forma quadrata tipiche dell'arco temporale di edificazione dell'immobile. Non si rileva presenza di impianto elettrico.

La struttura, presenta uno stato discreto (per quanto visibile), mentre si rendono necessarie opere di manutenzione ordinaria.

L'altezza interna utile è di 2,45.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile è occupato senza titolo dal Sig. **[REDACTED]**

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile risulta libero. Il Sig. **[REDACTED]** occupante dell'abitazione sub.3 precisa di non occupare e di non usufruire del locale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1987 al 04/01/2006	DE PAOLIS Antonio nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà fino al 4/1/2006 DE PAOLIS [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Usufrutto fino al 4/1/2006 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alvaro Falessi	12/12/1987	16027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	04/01/1988	38	35
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/01/2006 al 24/04/2008	DE PAOLIS Andreas Christian nato in STATI UNITI D'AMERICA (EE) n. [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 DE PAOLIS Silvia Antonietta nata in STATI UNITI D'AMERICA (EE) n. 08/10/1972 C.F. [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rettifica Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	27/10/2008	30082	17896
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	27/10/2008	93	630		
Dal 04/01/2006 al 24/04/2008	DE PAOLIS Andreas Christian nato in STATI UNITI D'AMERICA (EE) n. [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 DE PAOLIS Silvia Antonietta nata in STATI UNITI D'AMERICA (EE) n. 08/10/1972 C.F. [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione di De Paolis Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	04/02/2011	2845	2015
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	27/07/2006	13	593		
Dal 28/04/2008	DE PAOLIS Andreas Christian nato in STATI UNITI D'AMERICA (EE) n. [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 DE PAOLIS	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANDATO RAFFAELLA	24/04/2008	34157	10759



	<p> Giulia Antonette nata in UNITI DI AMERICA (D) il 02/10/1972 C.F. DI SVINZARZANO Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: DI SVINZARZANO </p>	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	24/04/2008	11825	7276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2008	<p> MONTINI UMBERTO Scrittura (IT) il 02/10/1972 C.F. MONTINI Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: DI SVINZARZANO </p>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANDATO RAFFAELLA	24/04/2008	34157	10759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	24/04/2008	11826	7277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2008	<p> DI PAOLIS Andrea Giulia Antonette nata in UNITI DI AMERICA (D) il 02/10/1972 C.F. DI PAOLIS Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 DI PAOLIS Giulia Antonette nata in UNITI DI AMERICA (D) il 02/10/1972 C.F. DI SVINZARZANO Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: DI PAOLIS </p>	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCHETTINO MARCIANO	28/07/2008	3242	2180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	28/07/2008	23671	14843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



Si fa presente che l'accettazione tacita di eredità insita nell'atto di compravendita rep. 3242 Notaio Schettino Marciano, è relativa alla compravendita di altri immobili presenti nella dichiarazione di successione, e che la stessa non riguarda direttamente gli immobili oggetto di esecuzione. Lo scrivente ha comunque reperito l'atto in quanto facente parte, nelle visure effettuate in conservatoria, della continuità delle trascrizioni. In effetti, come visibile dalle visure in allegato realizzate per immobile attraverso i relativi dati catastali, l'atto è presente comunque.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1987 al 04/01/2006	DE PAOLIS Antonio nato a SONNINO (LT) il 07/11/1912 DPI NN 13821032B Proprietà fino al 4/1/2006 DE PAOLIS Innocenzo nato a SONNINO (LT) il 10/02/1907 DPI NN 07816102M Usufrutto fino al 4/1/2006 Codice Fiscale/P.IVA: DE PAOLIS INNOCENZO 13821032B	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alvaro Falessi	12/12/1987	16027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	04/01/1988	38	35
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/01/2006 al 24/04/2008	DE PAOLIS Andrea Christian nato in STAMPA UNITI D'AMERICA (EE) il 07/06/1977 C.F. DPI NR 677M0774041 Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 DE PAOLIS Stefia Antonietta nata in UNITI D'AMERICA (EE) il 09/10/1972 C.F. DPI SV 173R402404E Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: DE PAOLIS ANDREA 6774041	Rettifica Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	27/10/2008	30082	17896
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	27/10/2008	93	630		
Dal 04/01/2006 al 24/04/2008	DE PAOLIS Andrea Christian nato in STAMPA UNITI D'AMERICA (EE) il 07/06/1977 C.F. DPI NR 677M0774041 Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 DE PAOLIS Stefia Antonietta nata in UNITI D'AMERICA (EE) il 09/10/1972 C.F. DPI SV 173R402404E Proprietà 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione di De Paolis Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	04/02/2011	2845	2015
		Registrazione			



	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	27/07/2006	13	593
Dal 28/04/2008	<p>DE PAOLIS Andreas Christian nato in SPATI UNITI D'AMERICA (EE) il 07/08/1977 CE DDLNRS77M072104E Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 D. PAOLIS Silvia Antonietta nata in SPATI UNITI D'AMERICA (EE) il 07/10/1972 CE DDLNRS77M072104E Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]</p>	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANDATO RAFFAELLA	24/04/2008	34157	10759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	24/04/2008	11825	7276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2008	<p>MONTINI UMBERTO nato a Cassino (FR) il 09/10/1976 CE DDLNRS77M072104E Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: MONTINI UMBERTO</p>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANDATO RAFFAELLA	24/04/2008	34157	10759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	24/04/2008	11826	7277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2008	<p>DE PAOLIS Andreas Christian nato in SPATI UNITI D'AMERICA (EE) il 07/08/1977 CE DDLNRS77M072104E Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 DE PAOLIS Silvia Antonietta nata in SPATI UNITI D'AMERICA (EE) il 07/10/1972 CE DDLNRS77M072104E Proprieta' 1/2 fino al 24/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]</p>	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCHETTINO MARCIANO	28/07/2008	3242	2180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	28/07/2008	23671	14843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: [REDACTED]

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si fa presente che l'accettazione tacita di eredità insita nell'atto di compravendita rep. 3242 Notaio Schettino Marciano, è relativa alla compravendita di altri immobili presenti nella dichiarazione di successione, e che la stessa non riguarda direttamente gli immobili oggetto di esecuzione. Lo scrivente ha comunque reperito l'atto in quanto facente parte, nelle visure effettuate in conservatoria, della continuità delle trascrizioni. In effetti, come visibile dalle visure in allegato realizzate per immobile attraverso i relativi dati catastali, l'atto è presente comunque.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 28/04/2008
 Reg. gen. 11827 - Reg. part. 2208
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
 Contro **MONTINI UMBERTO**
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 120.000,00
 Spese: € 250,00
 Interessi: € 120.000,00
 Percentuale interessi: 6,34 %
 Rogante: Mandato Raffaella
 N° repertorio: 34158
 N° raccolta: 10760

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
 Trascritto a Latina il 21/10/2013
 Reg. gen. 24806 - Reg. part. 16400
 A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
 Contro **MONTINI UMBERTO**
 Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
 Trascritto a Latina il 20/09/2023
 Reg. gen. 24522 - Reg. part. 18344
 A favore di SAPHIRA SPV SRL



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

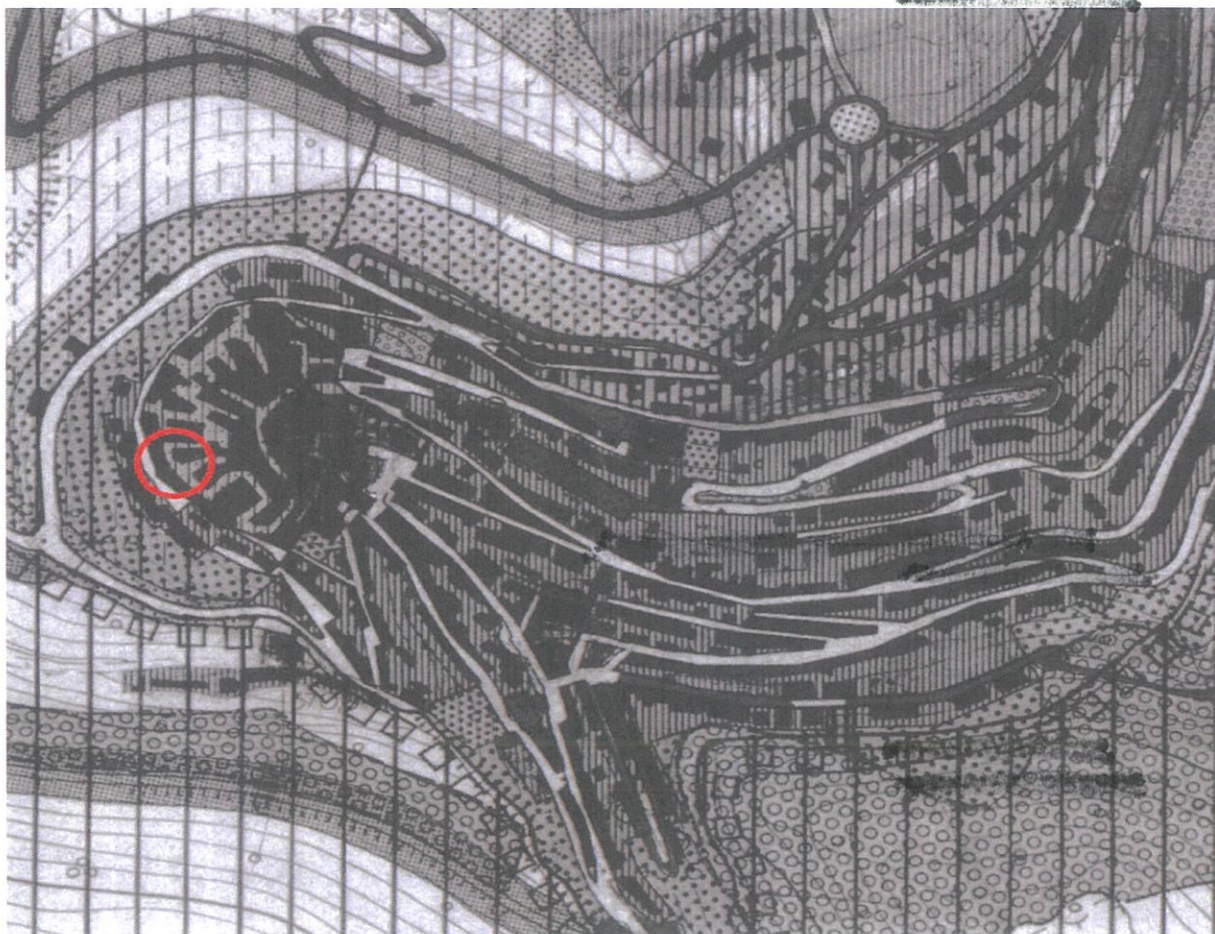
Dalla disamina del PRG della città di Sonnino, approvato con DCC n. 194 del 20/11/1997, l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Zona A - sottozona A1 Centro storico, regolamentata dall'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione al PRG. In linea generale nel centro storico sono consentiti interventi di conservazione e risanamento.

ESTRATTO DAL PRG DELLA CITTA' DI SONNINO - ART.18

Il PRG fissa il perimetro dell'insediamento storico del centro antico e del nucleo dei Fienili, entro il quale saranno attuate operazioni di restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico artistici e ambientali, e la trasformazione degli altri edifici, che avverranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza con la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente e la conservazione delle caratteristiche strutturali.

In particolare nella sottozona A1, si applicano gli interventi cui sopra esclusivamente mediante Piano Particolareggiato di risanamento conservativo di redazione comunale.

Da quanto verificato dallo scrivente, è in corso l'adozione di un nuovo Piano Regolatore Generale, ad oggi ancora non adottato.



Estratto della Tavola A del PRG della città di Sonnino



Disamina del PTPR (Nuovo PTPR aggiornato alla D.G.R. n. 228 del 21/04/2022):

PTPR Tavola A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto;

PTPR Tavola B: Centri Storici – Acque pubbliche - Fascia di rispetto dal Fosso Ferrone

Estratto norme tecniche di attuazione al PTPR:

Articolo 30 Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

1. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione ed i centri che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di

fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, costituiti dal patrimonio edilizio,

dalla rete viaria, dagli spazi ineditati, dalle ville, i parchi e i giardini storici periurbani nonché da infrastrutture territoriali.

3. La relativa perimetrazione, come accertata ed adeguata negli elaborati di piano approvati, è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del Catasto Gregoriano redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1: 25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione.

4. Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri.

5. In tale ambito di paesaggio rientrano anche nuclei minori o insediamenti storici isolati, con o senza fascia di rispetto, che testimoniano fasi di particolari processi di antropizzazione del territorio pertinenti anche alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

6. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.

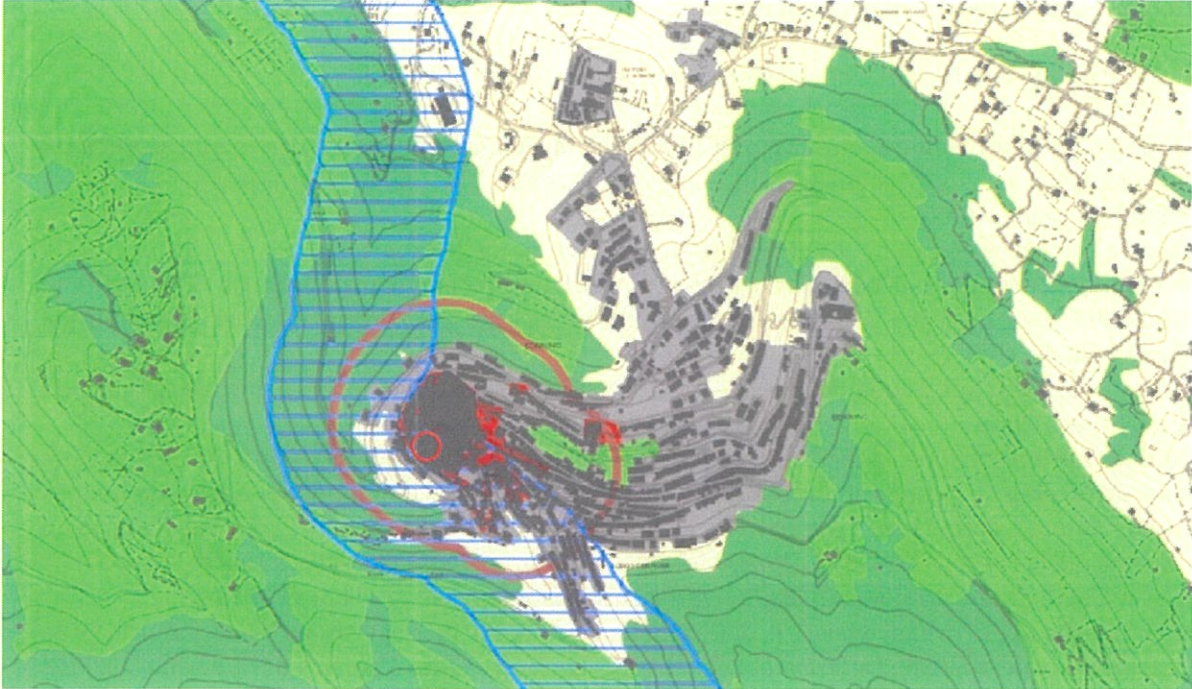
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 comma 1 lettera a) del Codice.

8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio - Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina.

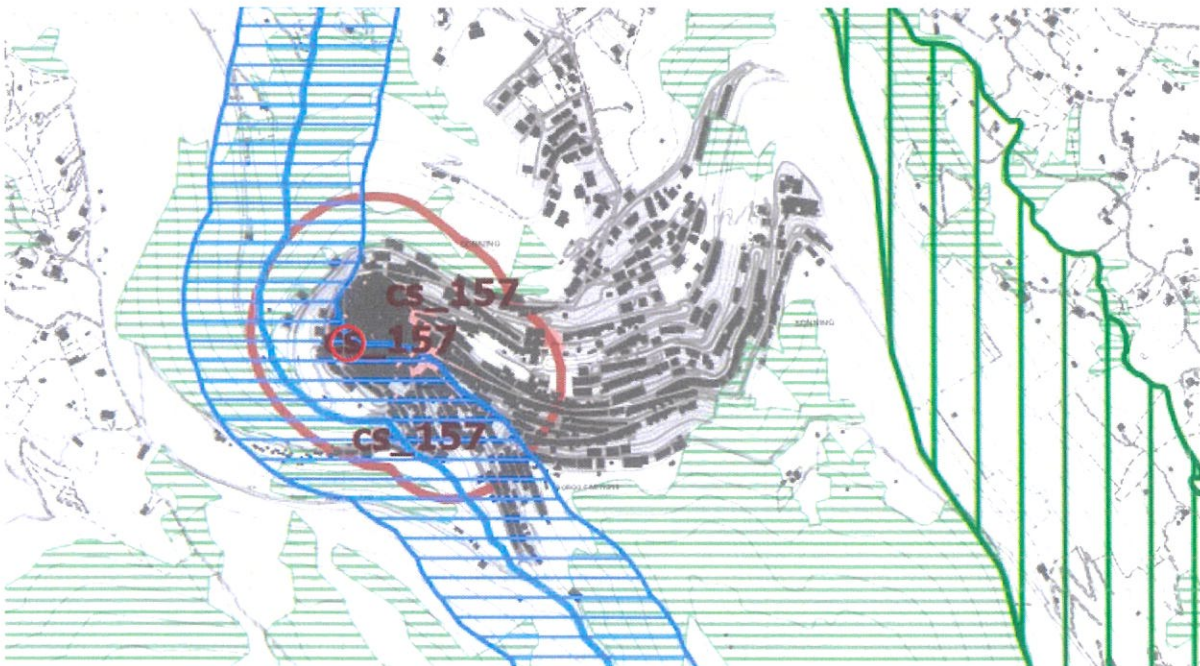
9. I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviano l'attuazione dei nuovi inserimenti, devono essere volti al recupero e dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, la relazione paesaggistica dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico determinata dal PTPR e variandone eventualmente la perimetrazione in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro



storico oggetto di tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori).



Estratto Tavola A del PTPR Lazio - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto



Estratto Tav. B del PTPR Lazio-Centri Storici-Acque pubbliche-Fascia rispetto Fosso Ferrone



BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Si rimanda a quanto già riportato per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

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.

L'immobile non è dotato della concessione edilizia. Il titolo originario tuttavia è comprovato dalla planimetria catastale d'impianto, la quale risulta presentata e registrata in data 24/10/1939.

Essendo stato introdotto a livello nazionale l'obbligo di presentazione del progetto con relativo rilascio del titolo nel mese di ottobre del 1942, come previsto dalla L. 1150 del 17/08/1942 (c.d. Legge urbanistica fondamentale), nello specifico un fabbricato realizzato anteriormente all'anno 1942 per il quale non si riesce ad individuare alcun progetto edilizio, il metodo, unico, per dimostrarne la liceità è la planimetria catastale risalente all'arco temporale compreso tra l'anno 1939 e l'anno 1942. Essendo quindi comprovata la preesistenza urbanistica antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di progetto e concessione, l'immobile è da intendersi legittimato e quindi regolarmente edificato dal punto di vista urbanistico.

Non sono state rilevate presso l'archivio comunale ulteriori autorizzazioni successive all'edificazione, come comprovato dalla dichiarazione allegata a firma del dirigente comunale preposto.

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.

Lo stato attuale non è corrispondente al titolo sopra menzionato. Risultano essere state eseguite opere interne con diversa disposizione degli spazi interni, oltre a modifiche strutturali, che risultano nell'ordine appresso specificato.

Opere interne:

- a) Realizzazione di tramezzatura al piano terra, a delimitazione del vano cucina a ridosso della scala;
- b) Realizzazione di tramezzature necessarie alla creazione del locale bagno al piano primo con conseguenti modifiche impiantistiche;

Opere statiche:

- c) Demolizione e ricostruzione della scala con creazione della nuova a rampa unica a partire dall'ingresso sino allo sbarco al piano primo in prossimità del nuovo bagno;
- d) Taglio del solaio al piano primo per consentire il passaggio della nuova scala in prossimità del piano di taglio al piano primo;
- e) Apertura di un piccolo vano finestra nel nuovo locale bagno, con conseguente taglio della parete



perimetrale in senso trasversale dall'interno verso l'esterno.

Le difformità rilevate, rientrano nei casi di sanatoria previsti dalle leggi attuali ed è possibile adottare le seguenti due procedure di sanatoria:

Procedura n.1 - Data di esecuzione delle opere dichiarata antecedente al D.M. LL.PP. 2 Luglio 1980:

La procedura attuabile nel caso cui sopra, corrisponde ad un Permesso di costruire in sanatoria previsto dall'art. 36 o Scia alternativa al permesso di costruire a sanatoria prevista dall'art. 37 del D.P.R. N. 380/2001.

Non si rende necessaria la pratica presso il Genio Civile, per le opere statiche effettuate, in quanto essendo precedenti all'entrata in vigore del decreto, il Comune di Sonnino non era ancora considerato zona a rischio sismico.

Procedura n.2 - Data di esecuzione delle opere dichiarata successiva al D.M. LL.PP. 2 Luglio 1980:

1. Richiesta presso il Genio Civile regionale del parere cui all'art. 19 del regolamento regionale n. 26/2020, al fine di ottenere le specifiche in merito alla sanatoria delle opere strutturali anche eventualmente, attraverso le prescrizioni fornite all'interno del parere medesimo;

2. Richiesta della Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, necessaria a sanare i lavori eseguiti dal punto di vista urbanistico.

A tal uopo, si riporta un estratto dell'art. 19 del regolamento suddetto al fine di riportare l'iter necessario all'ottenimento dell'autorizzazione sismica postuma, con relative sanzioni:

Art. 19 (Violazione delle norme sismiche)

1. I soggetti di cui all'articolo 103 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, incaricati della vigilanza per il rispetto delle NCT come definite all'articolo 2, comma 1, lettera b) , appena accertato un fatto costituente violazione delle norme sismiche vigenti, compilano processo verbale ai sensi dell'articolo 96 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, trasmettendolo al comune competente e alla direzione regionale competente, ai fini dell'adozione dei provvedimenti previsti dalla Parte II, Capo IV, Sezione III, del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche e dal Capo II, Sezione II, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e successive modifiche

2. Il dirigente dell'area regionale del Genio Civile competente per territorio trasmette, ai sensi dell'articolo 96, comma 2 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il processo verbale, con le sue deduzioni, all'autorità giudiziaria competente, al SUE o al SUAP e al richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, specificando, laddove ne sussistano i presupposti e a seconda della tipologia di violazione di carattere strutturale, le modalità per regolarizzare l'opera rispetto alla normativa antisismica vigente, attraverso la presentazione di apposita richiesta sull'applicativo OPENGONIO.

3. Il richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, in conformità a quanto previsto dall'allegato A al presente regolamento, può formulare le proprie controdeduzioni alle deduzioni di cui al comma 2 presentandole tramite l'applicativo OPENGONIO.

4. Il dirigente di cui al comma 2, previo esame della Commissione sismica di cui all'articolo 3 esprime un parere in merito alle controdeduzioni previste al comma 3:

a) in caso di parere favorevole, senza la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera il



procedimento di competenza dell'area regionale del Genio Civile si conclude con il rilascio del parere;

b) in caso di parere favorevole con la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera, dopo la comunicazione della sentenza o del decreto di cui all'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il richiedente avvia, per gli interventi di adeguamento, la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 4, con inizio lavori, relazione a strutture ultimate e certificato di collaudo statico.

5. I lavori da eseguirsi per l'adeguamento dell'opera di cui al comma 4, lettera b), sono subordinati all'esito favorevole del procedimento penale passato in giudicato, comunicato ai sensi dell'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche.

Come già precedentemente specificato, gli impianti non sono a norma di legge in quanto molto datati e spesso realizzati in maniera precaria. Dei costi relativi al loro rifacimento, si terrà dovuto conto inserendoli come scomodi in fase di stima del valore dell'immobile.

È evidente quindi da quanto sopra riportato che, a seguito della richiesta di sanatoria presso la Regione, il proprietario dell'immobile è soggetto a procedimento sanzionatorio di tipo penale.

La scelta relativa all'attuazione di una o dell'altra procedura, è strettamente collegata alla collocazione temporale della data di esecuzione delle opere, ad oggi impossibile da definire.

La dichiarazione della data di esecuzione delle opere è comunque responsabilità diretta del proprietario dell'immobile.

Per quanto concerne invece gli impianti, come già accennato in precedenza, sono molto datati ed in taluni casi, anche precari. Chiaramente necessitano di un rifacimento totale, che sarà quantizzato economicamente come scomodo nella sezione relativa alla stima del fabbricato.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

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.

L'immobile non è dotato della concessione edilizia. Il titolo originario tuttavia è comprovato dalla planimetria catastale d'impianto, la quale risulta presentata e registrata in data 24/10/1939.

Essendo stato introdotto a livello nazionale l'obbligo di presentazione del progetto con relativo rilascio del titolo nel mese di ottobre del 1942, come previsto dalla L. 1150 del 17/08/1942 (c.d. Legge urbanistica fondamentale), nello specifico un fabbricato realizzato anteriormente all'anno 1942 per il quale non si riesce ad individuare alcun progetto edilizio, il metodo, unico, per dimostrarne la liceità è la planimetria catastale risalente all'arco temporale compreso tra l'anno 1939 e l'anno 1942. Essendo quindi comprovata la preesistenza urbanistica antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di progetto e concessione, l'immobile è da intendersi legittimato e quindi regolarmente edificato dal punto di vista urbanistico.

Non sono state rilevate presso l'archivio comunale ulteriori autorizzazioni successive all'edificazione, come comprovato dalla dichiarazione allegata a firma del dirigente comunale preposto.



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.

Lo stato attuale è corrispondente al titolo sopra menzionato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Non sono 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.

A giudizio dello scrivente, è opportuno procedere alla formulazione di un lotto unico di vendita.

Benché gli immobili siano catastalmente indipendenti, si ritiene che il valore esiguo del locale stalla adibito a magazzino, renda sconveniente per la procedura la formazione di un secondo lotto.

Si procede quindi alla formazione di un lotto unico, allo scopo di migliorare l'appetibilità sul mercato degli immobili oggetto di procedura.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1
Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Vicolo del Piacere n.2, e precisamente: abitazione posta su due livelli, composta da: vano scala, soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere da letto. Il tutto in confine con vicolo del Piacere, via Giacomo



Antonelli, immobile distinto alla part.lla 1198, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 3, z. c. nessuna, categoria A/5, classe 2, vani 4, Rendita Euro 99,16, vicolo del Piacere n.2, piano T-1. Si accede allo stesso percorrendo il vicolo pedonale denominato Vicolo del Piacere attraverso un portone in legno. La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni simili abbandonate o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono. I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta. La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forte pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale. Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1199, Sub. 3, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 58.500,00

Criteria generali di stima

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie l'immobile oggetto di esecuzione sarà valutato, coerentemente alla ragione pratica di questa stima, desumibile dal quesito, facendo riferimento al criterio di stima del Valore di Mercato.

“Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionati dal proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza, e senza alcuna costrizione.”

Gli Standard Internazionali di stima Ivs, adottano diversi procedimenti di stima, basati su metodi di origine statistica. L'immobile oggetto di stima è a destinazione Residenziale disposta su due livelli fuori terra.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria una metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione

del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si è

proceduto alla stima attraverso due procedimenti:

1) Il Market Comparison Approach;



2) l'Income Approach;

Il Market Comparison Approach ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A. Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} .

Nell'alveo dei criteri di stima previsti dagli standards Ivs, l'Income Approach viene assunto come approccio di stima basato sui criteri economici/reddituali. Nel caso di specie, ovvero la stima di immobili di natura commerciale, la Direct Capitalizzazione o criterio reddituale, è utilizzato per convertire la previsione di reddito atteso riferito ad un singolo anno in una indicazione di valore attraverso un tasso di capitalizzazione.

Sulla scorta quindi, di quanto previsto dal Codice di Valutazione Immobiliare CVI, è preferibile adottare un doppio metodo di stima, facendo la media dei due risultati. Anche in virtù della situazione del mercato attuale di zona, nel quale vi è una scarsa presenza di vendite, dovuta quasi esclusivamente al sistema delle aste immobiliari. L'ammontare ottenuto rappresenterà il più probabile valore di mercato.

Applicazione del procedimento del Market Comparison Approach:

Dalla ricerca effettuata sul mercato attuale, sono stati reperiti soli 3 comparables, i quali hanno fornito la restituzione di un prezzo medio pari ad €/mq 600,00.

I comparabili sono stati ricercati tenendo conto dello stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima e delle altre caratteristiche, che sono state trasformate in valori economici attraverso il calcolo dei prezzi marginali. Questo al fine di rendere i comparabili allineati al nostro subject.

Il valore totale restituito dal procedimento per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 58.200, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

Applicazione del procedimento dell'Income Approach:

Dalla ricerca effettuata sul mercato attuale, si è provveduto a reperire i valori di locazione di immobili simili, rintracciando quindi un prezzo medio pari ad €/mq/mese pari ad € 3,20.

Riportando quindi il valore sopra esposto ai 12 mesi, è stato ottenuto un valore di locazione annuo pari ad € 3.720 circa, definibile come ricavo.

A tale valore, sono state decurtate le spese annuali, considerate come percentuali d'incidenza sul ricavo, ottenendo un ammontare pari ad € 2.400,00 circa, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

Al fine quindi di ottenere un'equa valutazione del bene, si è provveduto ad applicare al reddito netto ottenuto, il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato calcolato per una percentuale pari al 4%, decurtando, all'ammontare ottenuto il coefficiente di vetustà tabellare previsto dall'Agenzia delle Entrate.



Il valore totale restituito dal procedimento per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 58.800 ovvero pari ad €/mq 610,00, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

A chiusura del presente giudizio estimativo, si riassumono i dati individuati al fine di produrre la media

aritmetica ed estrapolare in tal modo il più probabile valore di mercato del bene, tenuto conto anche dello stato di conservazione in cui si trova:

Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico comparativo (MCA): € 58.200,00

2-stima per capitalizzazione dei redditi (Income Approach): € 58.800,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere:

€ 58.500,00 (dicasi euro Cinquantottomilacinquecento/00), corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 604,00 circa.

Per quanto attiene la decurtazione relativa agli scomodi, si rimanda al paragrafo specifico.

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T
Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Via Giacomo Antonelli n.71, e precisamente: Locale di sgombero posto al piano terra con accesso da Via Giacomo Antonelli catastalmente a destinazione stalla, attualmente utilizzato come locale di deposito. L'immobile confina con via Giacomo Antonelli, immobile distinto al sub 1 stessa part.lla, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 2, z. c. nessuna, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, Rendita Euro 12,39, via Giacomo Antonelli n. 71 Piano T. Si accede allo stesso percorrendo la via pedonale denominata Via Giacomo Antonelli attraverso un portone in legno. La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni similari a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni similari abbandonati o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono. I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta. La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forte pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale. Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fgl. 62, Part. 1199, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.200,00



Applicazione del procedimento del Market Comparison Approach:

Dalla ricerca effettuata sul mercato attuale, sono stati reperiti soli 3 comparables, i quali hanno fornito la restituzione di un prezzo medio pari ad €/mq 440,00.

I comparabili sono stati ricercati tenendo conto dello stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima e delle altre caratteristiche, che sono state trasformate in valori economici attraverso il calcolo dei prezzi marginali. Questo al fine di rendere i comparabili allineati al nostro subject. Il valore totale restituito dal procedimento per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 5.300,00 senza applicazione degli eventuali scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

Applicazione del procedimento dell'Income Approach:

Dalla ricerca effettuata sul mercato attuale, si è provveduto a reperire i valori di locazione di immobili simili, rintracciando quindi un prezzo medio annuo di locazione pari ad € 320,00 circa da considerarsi come ricavo lordo.

A tale valore, sono state decurtate le spese annuali, considerate come percentuali d'incidenza dei costi annuali sul ricavo, ottenendo un ammontare pari ad € 400,00 circa, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

Al fine quindi di ottenere un'equa valutazione del bene, si è provveduto ad applicare al reddito netto ottenuto, il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato calcolato per una percentuale pari al 4%, decurtando, all'ammontare ottenuto il coefficiente di vetustà tabellare previsto dall'Agenzia delle Entrate. Il valore totale restituito dal procedimento per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 7.000 circa senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

A chiusura del presente giudizio estimativo, si riassumono i dati individuati al fine di produrre la media aritmetica ed estrapolare in tal modo il più probabile valore di mercato del bene, tenuto conto anche dello stato di conservazione in cui si trova:

Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico comparativo (MCA)	€ 5.300,00
2-stima per capitalizzazione dei redditi (Income Approach)	€ 7.000,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere: € 6.200,00, (dicasi euro seimila duecento/00), corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 520,00 circa.

Per quanto attiene la decurtazione relativa agli scomodi, si rimanda al paragrafo specifico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1	96,90 mq	604,00 €/mq	€ 58.500,00	100,00%	€ 58.500,00
Bene N° 2 - Stalla Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 64.500,00

Valore di stima: € 64.500,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%
Vetustà, stato manutentivo ed opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, rifacimento e certificazione impianti	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 35.000,00

In relazione ai metodi di stima utilizzati, già ampiamente trattati in precedenza, è pacifico far osservare che, gli standard internazionali rendono obbligatorio effettuare la stima secondo quello che viene definito Highest and Best Use (HBU), ovvero la necessità di stimare il bene in relazione al miglior uso che se ne può trarre.

È pacifico altresì far osservare che, basandoci su tale principio, si è provveduto a stimare quella che catastalmente è riportata come stalla, secondo l'uso reale che è quello di magazzino. Trattandosi di accatastamenti risalenti al 1939, appare palese che la sua destinazione catastale originaria non sia più in linea con l'uso attuale e pertanto si è provveduto a tener conto di quanto poc'anzi relazionato in fase di stima dell'immobile.

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.

Aprilia, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Merli Mirco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita ed accettazione tacita Notaio Mandato Rep. 34157
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione Notaio Falessi Rep. 16027
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita ed accettazione tacita Notaio Schettino Marciano Rep. 3242
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione n. T439458 ~~XXXXXXXXXX~~
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione n. T111874 ~~XXXXXXXXXX~~
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione n. T136884 Bene n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione n. T383289 Bene n.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione r.g. 11827
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione r.g.24806
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione rg 11825
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione rg 23671
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione rg 30082
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione rg11826
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione rg 38 - Notaio Falessi Rep. 16027
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Bene n.1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Bene n.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo grafico Bene n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo grafico Bene n.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo delle difformità riscontrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro negativo accesso agli atti
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1
Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Vicolo del Piacere n.2, e precisamente: abitazione posta su due livelli, composta da: vano scala, soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere da letto. Il tutto in confine con vicolo del Piacere, via Giacomo Antonelli, immobile distinto alla part.lla 1198, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 3, z. c. nessuna, categoria A/5, classe 2, vani 4, Rendita Euro 99,16, vicolo del Piacere n.2, piano T-1. Si accede allo stesso percorrendo il vicolo pedonale denominato Vicolo del Piacere attraverso un portone in legno. La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni simili abbandonate o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono. I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta. La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forse pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale. Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fgl. 62, Part. 1199, Sub. 3, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Dalla disamina del PRG della città di Sonnino, approvato con DCC n. 194 del 20/11/1997, l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Zona A - sottozona A1 Centro storico, regolamentata dall'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione al PRG. In linea generale nel centro storico sono consentiti interventi di conservazione e risanamento. ESTRATTO DAL PRG DELLA CITTA' DI SONNINO - ART.18 Il PRG fissa il perimetro dell'insediamento storico del centro antico e del nucleo dei Fienili, entro il quale saranno attuate operazioni di di restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico artistici e ambientali, e la trasformazione degli altri edifici, che avverranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza con la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente e la conservazione delle caratteristiche strutturali. In particolare nella sottozona A1, si applicano gli interventi cui sopra esclusivamente mediante Piano Particolareggiato di risanamento conservativo di redazione comunale. Da quanto verificato dallo scrivente, è in corso l'adozione di un nuovo Piano Regolatore Generale, ad oggi ancora non adottato. PTPR (Nuovo PTPR aggiornato alla D.G.R. n. 228 del 21/04/2022): PTPR Tavola A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; PTPR Tavola B: Centri Storici Estratto norme tecniche di attuazione al PTPR: Articolo 30 Paesaggio dei centri e nuclei storici con



relativa fascia di rispetto 1. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione ed i centri che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto. 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati, dalle ville, i parchi e i giardini storici periurbani nonché da infrastrutture territoriali. 3. La relativa perimetrazione, come accertata ed adeguata negli elaborati di piano approvati, è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del Catasto Gregoriano redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1: 25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione. 4. Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri. 5. In tale ambito di paesaggio rientrano anche nuclei minori o insediamenti storici isolati, con o senza fascia di rispetto, che testimoniano fasi di particolari processi di antropizzazione del territorio pertinenti anche alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. 6. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia. 7. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 comma 1 lettera a) del Codice. 8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio - Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina. 9. I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviando l'attuazione dei nuovi inserimenti, devono essere volti al recupero e dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, la relazione paesaggistica dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico determinata dal PTPR e variandone eventualmente la perimetrazione in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori).

- **Bene N° 2 - Stalla** ubicata a Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T
Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Via Giacomo Antonelli n.71, e precisamente: Locale di sgombero posto al piano terra con accesso da Via Giacomo Antonelli catastalmente a destinazione stalla, attualmente utilizzato come locale di deposito. L'immobile confina con via Giacomo Antonelli, immobile distinto al sub 1 stessa part.lla,



immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 2, z. c. nessuna, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, Rendita Euro 12,39, via Giacomo Antonelli n. 71 Piano T. Si accede allo stesso percorrendo la via pedonale denominata Via Giacomo Antonelli attraverso un portone in legno. La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni similari a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni similari abbandonati o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono. I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta. La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forte pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale. Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1199, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dalla disamina del PRG della città di Sonnino, approvato con DCC n. 194 del 20/11/1997, l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Zona A - sottozona A1 Centro storico, regolamentata dall'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione al PRG. In linea generale nel centro storico sono consentiti interventi di conservazione e risanamento. **ESTRATTO DAL PRG DELLA CITTA' DI SONNINO - ART.18** Il PRG fissa il perimetro dell'insediamento storico del centro antico e del nucleo dei Fienili, entro il quale saranno attuate operazioni di restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico artistici e ambientali, e la trasformazione degli altri edifici, che avverranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza con la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente e la conservazione delle caratteristiche strutturali. In particolare nella sottozona A1, si applicano gli interventi cui sopra esclusivamente mediante Piano Particolareggiato di risanamento conservativo di redazione comunale. Da quanto verificato dallo scrivente, è in corso l'adozione di un nuovo Piano Regolatore Generale, ad oggi ancora non adottato. PTPR (Nuovo PTPR aggiornato alla D.G.R. n. 228 del 21/04/2022): PTPR Tavola A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; PTPR Tavola B: Centri Storici Estratto norme tecniche di attuazione al PTPR: Articolo 30 Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto 1. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione ed i centri che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto. 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati, dalle ville, i parchi e i giardini storici periurbani nonché da infrastrutture territoriali. 3. La relativa perimetrazione, come accertata ed adeguata negli elaborati di piano approvati, è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del Catasto Gregoriano



redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione. 4. Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri. 5. In tale ambito di paesaggio rientrano anche nuclei minori o insediamenti storici isolati, con o senza fascia di rispetto, che testimoniano fasi di particolari processi di antropizzazione del territorio pertinenti anche alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. 6. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia. 7. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 comma 1 lettera a) del Codice. 8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio - Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina. 9. I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviando l'attuazione dei nuovi inserimenti, devono essere volti al recupero e dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, la relazione paesaggistica dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico determinata dal PTPR e variandone eventualmente la perimetrazione in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori).

Prezzo base d'asta: € 35.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Vicolo del Piacere n.2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1199, Sub. 3, Categoria A5	Superficie	96,90 mq
Stato conservativo:	<p>Occorre distinguere le varie zone dell'immobile. Piano terra: Nella cucina, lo stato di manutenzione è in linea con la vetustà del fabbricato. Il locale è dotato di un controsoffitto in doghe di legno, a livello dell'orditura secondaria del solaio in legno. L'orditura primaria, risulta pitturata di recente. L'impianto elettrico è molto precario e non garantisce la sicurezza dell'occupante. All'interno del locale in effetti, si riscontrano numerosi cavi volanti giuntati in maniera precaria perlopiù passanti in prossimità del solaio superiore, contro ogni norma di sicurezza. Risultano inoltre rimosse numerose piastrelle del rivestimento murario. Si riscontrano danni da infiltrazione a livello dell'infisso di accesso al balcone e di quasi tutte le pareti. All'interno della camera da letto, due pareti risultano ampiamente soggette ad umidità di risalita, con formazione di muffe e lesioni alla tinteggiatura, che generano efflorescenze. Si rilevano scrostamenti della tinteggiatura sull'orditura secondaria e primaria del solaio, costituito in legno e travi Ipe in ferro di rinforzo poste in senso trasversale al di sotto delle travi in legno. Si rilevano inoltre, fessurazioni da infiltrazione all'intonaco della parete dove risulta presente la finestra. Piano primo: Nelle due camere da letto si riscontrano problematiche evidenti da infiltrazione, provenienti dalla copertura. Essendo presente il controsoffitto in doghe di legno, non è stato possibile verificare lo stato dell'orditura in legno del solaio di copertura. Da quanto riportato dall'occupante, non essendoci più un manto di copertura adeguato e funzionale da lui rattoppato in maniera velleitaria, è pacifico prevedere una eccessiva esposizione delle orditure in legno agli agenti atmosferici e quindi un eventuale deterioramento degli stessi. All'interno del bagno, dove è presente uno scaldacqua elettrico, posizionato al di sopra della vasca da bagno, è presente un impianto elettrico precario e del tutto fuori norma. In effetti i soliti cavi volanti risultano potenzialmente poter entrare in contatto con l'acqua provocando possibili pericoli di elettrocuzione. Nel bagno è presente un controsoffitto, presumibilmente in cartongesso. Non se ne ha certezza in quanto inaccessibile anche a causa della pericolosità dei cavi suddetti e dello stato di caos presente. Internamente, si riscontra una situazione igienico sanitaria carente. Esterno: esternamente, le pareti in pietra presentano evidenti segni del tempo, inevitabili, trattandosi di un borgo antico. Sono evidenti le formazioni di muschi a livello della pietra, dovuti alla umidità ed alla esposizione agli agenti atmosferici, escoriazioni all'intonaco, formazione di vegetazione spontanea all'altezza dei solai dei balconi, dei quali risultano esposti gli elementi in laterizio. L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dettate dalla vetustà del tempo.</p>		
Descrizione:	<p>Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Vicolo del Piacere n.2, e precisamente: abitazione posta su due livelli, composta da: vano scala, soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere da letto. Il tutto in confine con vicolo del Piacere, via Giacomo Antonelli, immobile distinto alla part.lla 1198, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 3, z. c. nessuna, categoria A/5, classe 2, vani 4, Rendita Euro 99,16, vicolo del Piacere n.2, piano T-1. Si accede allo stesso percorrendo il vicolo pedonale denominato Vicolo del Piacere attraverso un portone in legno. La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni similari a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni similari abbandonate o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono. I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta. La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forse pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale. Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e</p>		



	la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 2 - Stalla	
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Giacomo Antonelli n.71, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Stalla Superficie 12,00 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1199, Sub. 2, Categoria C6
Stato conservativo:	L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria dettate dalla vetustà del tempo e dall'abbandono. Da quanto visionato, non si riscontrano criticità degne di rilievo. Lo stato conservativo è sufficiente.
Descrizione:	Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sonnino, Via Giacomo Antonelli n.71, e precisamente: Locale di sgombero posto al piano terra con accesso da Via Giacomo Antonelli catastalmente a destinazione stalla, attualmente utilizzato come locale di deposito. L'immobile confina con via Giacomo Antonelli, immobile distinto al sub 1 stessa part.lla, immobile distinto alla part.lla 1200, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Sonnino, con intestazione aggiornata, al Foglio 62, Particella 1199, sub. 2, z. c. nessuna, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, Rendita Euro 12,39, via Giacomo Antonelli n. 71 Piano T. Si accede allo stesso percorrendo la via pedonale denominata Via Giacomo Antonelli attraverso un portone in legno. La zona di ubicazione del fabbricato è centrale. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 2/2024, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via San Francesco, Via Roma, Codice zona: B1 Via Capitano Pellegrini, Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso; l'area dove è situato l'immobile è tipica dei piccoli nuclei storici abbandonati. In effetti in tutta l'area risultano un grande numero di abitazioni simili abbandonate o occupate senza titolo a seguito di un lungo periodo di abbandono. I trasporti sono prevalentemente assicurati dalla società del trasporto regionale COTRAL, la quale collega il borgo con le zone limitrofe (Priverno, Latina, Terracina). Attraverso i suddetti autobus, è possibile raggiungere la stazione FS di Priverno Fossanova, distante circa 9 km) la quale assicura il collegamento con il resto della provincia e con il territorio di Roma attraverso il trasporto ferroviario regionale. Per quanto concerne quindi i trasporti, la zona può definirsi discreta. La zona è quasi priva di possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; trattandosi di un centro storico, le strade risultano in forte pendenza, organizzate prevalentemente in vicoli di ridotta larghezza e realizzate a gradoni. Pertanto si può definire prevalentemente pedonale. Sono presenti nelle vicinanze le due chiese presenti nella città e la sede del comune di Sonnino, oltre a numerose attività commerciali, tutte raggiungibili a piedi passando per i vicoli pedonali, che si raccordano alla via principale che invece risulta percorribile con mezzi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO DEL PIACERE N.2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 28/04/2008
Reg. gen. 11827 - Reg. part. 2208
Importo: € 240.000,00
A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
Contro **MONTINI UMBERTO**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 250,00
Interessi: € 120.000,00
Percentuale interessi: 6,34 %
Rogante: Mandato Raffaella
N° repertorio: 34158
N° raccolta: 10760

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 21/10/2013
Reg. gen. 24806 - Reg. part. 16400
A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
Contro **MONTINI UMBERTO**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/09/2023
Reg. gen. 24522 - Reg. part. 18344
A favore di SAPHIRA SPV SRL
Contro MONTINI UMBERTO
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA GIACOMO ANTONELLI N.71, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 28/04/2008
Reg. gen. 11827 - Reg. part. 2208
Importo: € 240.000,00
A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
Contro **MONTINI UMBERTO**



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 250,00
Interessi: € 120.000,00
Percentuale interessi: 6,34 %
Rogante: Mandato Raffaella
N° repertorio: 34158
N° raccolta: 10760

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 21/10/2013
Reg. gen. 24806 - Reg. part. 16400
A favore di [REDACTED] A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/09/2023
Reg. gen. 24522 - Reg. part. 18344
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

