

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meschino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Precisazioni .....   | 6  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica.....   | 9  |
| Regolarità edilizia .....  | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |



## INCARICO

---

All'udienza del 24/05/2024, il sottoscritto Arch. Meschino Luca, con studio in Via F. Provenzale - 04100 - Latina (LT), email meschinolab@gmail.com, PEC luca.meschino@archiworldpec.it, Tel. 329 6744677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2024 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) - via Giuseppe Di Vittorio n. 24, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.41261688560469, 13.244731985886338)

## DESCRIZIONE

---

Unità Immobiliare residenziale, appartamento di superficie lorda pari a circa 100 mq, posto al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, due camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, un piccolo locale tecnico/deposito oltre cortile e balcone. Ubicato nel centro abitato del Comune di Sonnino a 500 metri dalla Piazza del Comune, a 350 metri dall'ufficio Postale e prossimo alle maggiori attività pubbliche e ai servizi.

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) - via Giuseppe Di Vittorio n. 24, interno 2, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione è completa

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

## CONFINI

L'appartamento posto al piano primo confina a sud con distacco sulla proprietà Comunale via Giuseppe Di Vittorio, a nord con la particella 878, a ovest con vano scala, a est con altra proprietà.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 84,10 mq         | 99,00 mq         | 1            | 99,00 mq                 | 3,00 m   | 1     |
| Balcone scoperto                             | 9,00 mq          | 9,00 mq          | 0,25         | 2,25 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Cortile                                      | 14,10 mq         | 14,10 mq         | 0,2          | 2,82 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Locale di deposito                           | 2,16 mq          | 2,40 mq          | 0,5          | 1,20 mq                  | 3,00 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>105,27 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>105,27 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in vendita occupa il piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra costruito in aderenza lungo la via Giuseppe Di Vittorio. L'edificio è composto di n. 3 unità immobiliari di cui n. 2 appartamenti ai piani primo e secondo e n. 1 autorimessa/deposito al piano terra, gli appartamenti sono distribuiti attraverso una scala comune.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 20/11/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23a, Part. 481, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6 vani<br>Rendita € 238,60 |



|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Piano 1   |
| Dal 20/11/1993 al 13/08/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23A, Part. 481, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6 vani<br>Rendita € 238,60<br>Piano 1                              |
| Dal 13/08/2002 al 28/11/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23A, Part. 481, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6 vani<br>Rendita € 161,13<br>Piano 1                              |
| Dal 28/11/2013 al 24/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 481, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 99 mq<br>Rendita € 161,13<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 481   | 2    |                     | A2        | 1      | 6 vani      | 99 mq                | 161,13 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti, presentata in Catasto il 02/12/1975 (prot. 256/75) non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi rilevati per le seguenti difformità:

- 1) Una parete divisoria interna non portante risulta attualmente stata demolita (vedi il rilievo allegato).
- 2) E' stato realizzato un piccolo locale deposito/tecnico di circa 2 mq all'interno del cortile (vedi il rilievo allegato).

Per l'aggiornamento in catasto sarebbe necessaria la presentazione di un'istanza edilizia al S.U.E. del Comune di Sonnino e successiva presentazione dell'istanza Docfa all'Agenzia del Territorio.



## PRECISAZIONI

---

Nessuna

## PATTI

---

Niente da rilevare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in MEDIOCRE stato di conservazione in quanto non sono mai state apportate significative migliorie ed adeguamenti normativi e/o opere di manutenzione straordinaria. Gli impianti elettrico e termo-idraulico esistente non rispettano le attuali normative di legge in materia. I muri perimetrali dell'alloggio non presentano fenomeni di umidità o muffa e si trovano in buono stato ma non offrono il dovuto grado di isolamento con l'esterno. I pavimenti e i rivestimenti seppur vetusti sono in buona condizione di conservazione, i vecchi infissi esterni in legno sono dotati di vetro singolo, presentano problemi di tenuta all'aria, ferramenta da sostituire, non rispettano le prestazioni energetiche e le disposizioni di legge in materia, le porte in legno vetuste ma in sufficiente stato di conservazione; l'impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) sono apparentemente funzionanti ma necessitano di una manutenzione straordinaria e/o sostituzione;

L'unità è sprovvista di impianto termico, i vecchi radiatori in ghisa non sono alimentati da alcun generatore di calore, mentre l'acqua calda viene prodotta solo con un piccolo boiler elettrico (scaldabagno) posto all'interno del servizio igienico.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento fa parte di un piccolo edificio residenziale di n. 3 piani fuori terra non costituito in condominio, dove le parti comuni sono rappresentate dalla scala interna di distribuzione alle unità immobiliari, le strutture portanti e le colonne montanti degli impianti elettrico e idraulico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Fondazioni: continue superficiali in muratura e cemento;
- Esposizione: Nord-Sud;
- Altezza interna utile: 3,00 metri;
- Strutture verticali: miste in muratura di pietrame e cemento armato;
- Solai: latero-cementizi intonacati;
- Copertura del fabbricato: a falde con manto di tegole (non verificato);
- Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate con finitura a tinteggiatura (in sufficienti condizioni di



manutenzione);

- Pavimentazione interna e rivestimenti: con piastrelle di ceramica/Klinker;
- Infissi esterni ed interni: infissi a battente di legno con ridotta sezione e singolo vetro semplice, ferramenta da sostituire, porte in legno tamburate e vetuste, stipiti in travertino in buone condizioni e avvolgibili in plastica;
- Parapetti: in ferro verniciati con smalto in buono stato di conservazione;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sottotraccia, l'elettrico a 220 V, presenti vecchi termosifoni in ghisa/alluminio non funzionanti privi di generatore termico, acqua calda prodotta da scaldabagno elettrico posizionato all'interno del bagno;
- Scale condominiali: rivestite in lastre di travertino ben conservate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella piena disponibilità e occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/11/1993 al 13/11/2014 | **** Omissis **** | atto di donazione       |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Falessi Alvaro   | 20/11/1993 | 40023         |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Latina                  | 10/12/1993 | 21410         | 14465       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| U.R. di Latina               | 09/12/1993        | 5328                    |            |               |             |
| Dal 13/11/2014               | **** Omissis **** | Atto di Compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio PASTORINO DONATO | 13/11/2014 | 44684         | 24582       |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Latina                  | 17/11/2014 | 25157         | 19623       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |



|  |  |           |            |      |  |
|--|--|-----------|------------|------|--|
|  |  | Frosinone | 17/11/2014 | 6359 |  |
|--|--|-----------|------------|------|--|

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 attualmente invariata.

L'atto di provenienza è inserito in allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Latina il 17/11/2014  
Reg. gen. 25158 - Reg. part. 2909  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio Pastorino Donato  
Data: 17/11/2014  
N° repertorio: 44865  
N° raccolta: 24583

### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Latina il 17/11/2014  
Reg. gen. 19623 - Reg. part. 25157
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023  
Reg. gen. 23875 - Reg. part. 17885  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto in base al P.R.G. del Comune di Sonnino (LT) adottato con Deliberazione Consiliare n. 194 del 20 novembre 1997 è stato edificato in zona "B" definita "Residenziale di Completamento" - sottozona "B1" - "aree centrali del centro abitato".

L'edificazione è regolata:

- 1) dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. che all'art. 19 definiscono gli indici e i termini di edificazione per la zona "B".
- 2) dal Regolamento Edilizio del Comune di Sonnino (LT) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 22/12/1995.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato realizzato in forza alla Licenza Edilizia del 09/08/1968 e successivo ampliamento e sopraelevazione autorizzato con Concessione a Costruire n. 745 del 25/07/1985.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi dell'unità residenziale in vendita corrisponde allo stato autorizzativo ad eccezione di:

- 1) Un piccolo locale tecnico/deposito di circa 2 mq è stato realizzato nel cortile senza autorizzazione;
- 2) una porzione di tramezzatura interna è stata demolita per ampliare il salotto senza la presentazione di alcuna istanza.

Le difformità sono rappresentate graficamente nell'elaborato in allegato (Rilievo dell'immobile).

Le opere difformi sono sanabili in base alla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024" che prevede misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie" e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo.

Per la sanatoria delle difformità presenti si può considerare una spesa complessiva di circa € 2.500,00 calcolata come sommatoria delle spese tecniche, tasse, sanzioni e diritti di segreteria, per le istanze da presentare sia al



Comune di Sonnino (LT) che in Catasto.

Gli impianti dell'appartamento sono privi di Certificazione di Conformità e necessitano di un adeguamento, i costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico quantificabili in almeno € 3.500,00 mentre per l'impianto termico considerando la sola installazione di un nuovo generatore costituito da caldaia a condensazione, l'installazione di valvole termostatiche nei termosifoni e la pulizia dell'impianto, i costi indicativi si aggirerebbero intorno a € 2.500,00, senza considerare l'eventualità di sostituire tutte le tubazioni sottotraccia delle quali non si conoscono le condizioni, eventualità che comporterebbe costi di adeguamento molto più rilevanti.

Ottenuta la conformità degli impianti sarebbe necessaria la presentazione dell'Istanza "segnalazione certificata agibilità" al fine dell'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, costo indicativo dell'istanza € 700,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - via Giuseppe Di Vittorio n. 24, interno 2, piano 1  
Unità Immobiliare residenziale, appartamento di superficie lorda pari a circa 100 mq, posto al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, due camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, un piccolo locale tecnico/deposito oltre cortile e balcone. Ubicato nel centro abitato del Comune di Sonnino a 500 metri dalla Piazza del Comune, a 350 metri dall'ufficio Postale e prossimo alle maggiori attività pubbliche e ai servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23 , Part. 481, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.083,24

### GIUDIZIO DI VALORE

La stima del valore commerciale degli immobili è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato.

"Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione,



un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al seguente procedimento di stima:

1. metodo del valore di mercato per confronto diretto.

Il valore determinato fornirà il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell’asta che verrà esperita per l’alienazione.

Metodo del valore di mercato per confronto diretto

Il più probabile valore di mercato dell’immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm1 = ZVmm * Kc * Sf$$

nella quale:

$Vm1$  = VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

$ZVmm$  = SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO

$Sf$  = SUPERFICIE DEL FABBRICATO

$Kc$  = COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE.

DATI IN INGRESSO ricavati da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio.
- Borsino Immobiliare
- Ricerca di mercato presso i maggiori portali di commercializzazione e Agenti Immobiliari Professionali

N.B. Nella determinazione del valore dell'immobile, gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono già stati considerati attraverso la riduzione del prezzo unitario di mercato determinato dal coefficiente di comparazione  $Kg$  (vedi allegato "Dettagli determinazione del valore di mercato")

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Sonnino (LT) - via<br>Giuseppe Di Vittorio n.<br>24, interno 2, piano 1 | 105,27 mq                | 627,75 €/mq     | € 66.083,24        | 100,00%          | € 66.083,24 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 66.083,24 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



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

Latina, li 04/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Meschino Luca

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGHI
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTO DI MUTUO
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 5 Google maps (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATE ATTUALE (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 8 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - ISPEZIONI IPO-CATASTALI (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RELAZIONE - DETTAGLI DI STIMA (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - A.P.E.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - via Giuseppe Di Vittorio n. 24, interno 2, piano 1  
Unità Immobiliare residenziale, appartamento di superficie lorda pari a circa 100 mq, posto al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, due camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, un piccolo locale tecnico/deposito oltre cortile e balcone. Ubicato nel centro abitato del Comune di Sonnino a 500 metri dalla Piazza del Comune, a 350 metri dall'ufficio Postale e prossimo alle maggiori attività pubbliche e ai servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23 , Part. 481, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto in base al P.R.G. del Comune di Sonnino (LT) adottato con Deliberazione Consiliare n. 194 del 20 novembre 1997 è stato edificato in zona "B" definita "Residenziale di Completamento" - sottozona "B1" - "aree centrali del centro abitato". L'edificazione è regolata: 1) dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. che all'art. 19 definiscono gli indici e i termini di edificazione per la zona "B". 2) dal Regolamento Edilizio del Comune di Sonnino (LT) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 22/12/1995.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sonnino (LT) - via Giuseppe Di Vittorio n. 24, interno 2, piano 1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 23 , Part. 481, Sub. 2,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 105,27 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare si presenta in MEDIOCRE stato di conservazione in quanto non sono mai state apportate significative migliorie ed adeguamenti normativi e/o opere di manutenzione straordinaria. Gli impianti elettrico e termo-idraulico esistente non rispettano le attuali normative di legge in materia. I muri perimetrali dell'alloggio non presentano fenomeni di umidità o muffa e si trovano in buono stato ma non offrono il dovuto grado di isolamento con l'esterno. I pavimenti e i rivestimenti seppur vetusti sono in buona condizione di conservazione, i vecchi infissi esterni in legno sono dotati di vetro singolo, presentano problemi di tenuta all'aria, ferramenta da sostituire, non rispettano le prestazioni energetiche e le disposizioni di legge in materia, le porte in legno vetuste ma in sufficiente stato di conservazione; l'impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) sono apparentemente funzionanti ma necessitano di una manutenzione straordinaria e/o sostituzione; L'unità è sprovvista di impianto termico, i vecchi radiatori in ghisa non sono alimentati da alcun generatore di calore, mentre l'acqua calda viene prodotta solo con un piccolo boiler elettrico (scaldabagno) posto all'interno del servizio igienico. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Unità Immobiliare residenziale, appartamento di superficie lorda pari a circa 100 mq, posto al piano primo di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, due camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, un piccolo locale tecnico/deposito oltre cortile e balcone. Ubicato nel centro abitato del Comune di Sonnino a 500 metri dalla Piazza del Comune, a 350 metri dall'ufficio Postale e prossimo alle maggiori attività pubbliche e ai servizi.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è nella piena disponibilità e occupato dal debitore.  |                   |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Latina il 17/11/2014  
Reg. gen. 25158 - Reg. part. 2909  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio Pastorino Donato  
Data: 17/11/2014  
N° repertorio: 44865  
N° raccolta: 24583
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023  
Reg. gen. 23875 - Reg. part. 17885  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

