TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lattanzi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2 4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1 4
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 13
Precisazioni 13
Patti 13
Stato conservativo 13
Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 14

Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 17
Lotto 1 17
Lotto 2 19
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E. 24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.217,60 24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.359,00 24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2 26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1 26

INCARICO

All'udienza del 24/01/2025, il sottoscritto Geom. Lattanzi Marco, con studio in Via Telemaco Signorini, 10 - 04100 - Latina (LT), email m.lattanzi81@gmail.com, PEC marco.lattanzi@geopec.it, Tel. 349 2921454, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 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 monti n.11 , piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VICOLO MONTI N.11 , PIANO T-1-2

Unità Immobiliare distribuita su tre livelli, composti da, piano terra rialzato con affaccio sul vicolo principale, piano primo e mansarda

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/06/2025.

Custode delle chiavi: Dott.ssa GENNARI Monia

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VICOLO MONTI N.13, PIANO S1

Cantina posta al disotto dell'immobile principale con ingresso dal piano strada ed affaccio su Vicolo Monti.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/06/2025.

Custode delle chiavi: Dott.ssa GENNARI Monia

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta 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'immobile confina a (SO) su un piccolo distacco tra fabbricati, tipico dell' epoca, a (NE), lato ingresso, con vicolo Monti, ad (SE) e a (NO) con altre unità immobiliari adiacenti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,14 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,20 m	T,1,2
			Totale superficie convenzionale:	**112,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**112,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal al **22/07/1978**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 0,11 Piano T-1
Dal **22/07/1978** al **18/02/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 0,11 Piano T-1
Dal **18/02/1989** al **10/06/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 0,11 Piano T-1
Dal **10/06/1994** al **23/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 86,76 Piano T-1
Dal **23/12/2005** al **10/11/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 62, Part. 1236, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 86,76 Piano T-1

Si fa presente che L'ultima data riportata nella cronistoria catastale si riferisce alla data di precetto, risalente al 10/11/2023.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	1236	2		A5	2	3.5	84 mq	86,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver effettuato il rilievo dello stato dei luoghi dell' appartamento, il sottoscritto CTU ha potuto constatare la non conformità rispetto a quanto depositato presso l'Agenzia Delle Entrate del Comune di Sonnino.
In generale, le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni ed errori di rappresentazione grafica riportati sulla planimetria e nello specifico:

La difformità riscontrata al piano terra consiste nella formazione di un bagno nel retrocucina, al Piano Primo, nella creazione di un vano sottoscala destinato ad un bagnetto di servizio, e al piano sottotetto (mansarda) in una errata rappresentazione grafica della planimetria.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art.567 secondo comma c.p.c. risulta completa

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, in generale si presenta in pessime condizioni di conservazione e al momento dell' accesso il bene pignorato era in fase di manutenzione, con opere già avvenute e altre in fase di esecuzione, la situazione era identica su ogni piano.

Al piano terra è stato realizzato un bagno nel retro cucina, funzionante ma non ancora rifinito, al quale si accede da un vano porta, non ancora terminato, rifinito solamente dal controtelaio grezzo, i tramezzi che delimitano il bagno dalla stanza, esternamente, sono intonacati e non rifiniti, uscendo dal bagno, sulla destra, si nota una fessura sul pavimento derivante dal cedimento del solaio, e si intravedere parte della cantina sottostante (LOTTO 2), sull'angolo destro della stanza quasi in corrispondenza dell' unica finestra esistente posta a (SO) c'è una sorta di pozzo, come meglio si evince dall'elaborato fotografico redatto a corredo della presente CTU.

Il piano primo è composto da una sola stanza, sulla parete (SO) è stato aperto un vano porta che permette l'accesso ad un sotto scala che, internamente non è rifinito, entrando, sulla parete di sinistra, c'è un piccolo lavandino, sulla destra invece, si nota una cassetta di scarico. Chiaramente c'era l'intento di costituire un piccolo bagnetto ad uso esclusivo della camera, ma non c'è stato probabilmente il tempo necessario per terminare il lavoro.

Proseguendo le scale si accede al sottotetto dove è stata ricavata un' ulteriore stanza, la copertura è rivestita con dei pannelli in cartongesso grezzo, non rifinito.

Nel complesso l'immobile non risulta versare in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Il presente lotto non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul compendio pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente CTU, è articolato su più livelli, piano terra, piano primo e mansarda, è costituito da elementi verticali in pietra naturale mista a muratura, tipico dell'epoca e della zona, le fondazioni sono a sacco, e la copertura è in legno ad un'unica falda spiovente rivestita internamente con dei pannelli di cartongesso.
Il fabbricato confina a (NE) con Vicolo Monti, a (SO) con un distacco tra fabbricati, a (SE) e a (NO) confina con altre proprietà in aderenza.

Internamente l'immobile è in fase di manutenzione straordinaria su tutti i piani, manutenzione grossolana, consistete nella, realizzazione di un bagno nel retro cucina, funzionante ma non ancora rifinito, al quale si accede da un vano porta, non ancora terminato, rifinito solamente dal controtelaio grezzo, i tramezzi che delimitano il bagno dalla stanza, esternamente, sono intonacati e non rifiniti. Al piano primo è stato ricavato dal sottoscala tramite l'apertura di un vano porta sulla parete confinante con la camera da letto, un piccolo vano destinato ad W.C. non ancora terminato, al piano mansarda invece, è stato rivestita la copertura con pannelli in cartongesso lasciato al grezzo, è stato sostituito il pavimento con quadrotti in gress, che risulta essere diverso rispetto a quello degli altri piani, costituiti da quadrotti in granigliato, tranne il retro cucina che è in cotto.

La cucina ha dei rivestimenti in Ceramica come anche il bagno nel retro cucina.
Gli infissi, in tutto l'immobile sono in legno con vetro singolo, non è presente un impianto di riscaldamento all' interno dell' immobile ma in cucina c' e un caminetto a prima vista funzionante, per la produzione ed il riscaldamento dell' ACS viene usato uno scaldacqua posto in bagno che al momento del sopralluogo era scollegato dalla rete elettrica, funzionante tramite una sorta di quadro elettrico di cantiere.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/2005** al **09/11/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		Notaio MANDATO Raffaella	23/12/2005	29786	8205
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di LATINA	28/12/2005	43193	21338
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Latina il 28/12/2025
  Reg. gen. 43194 - Reg. part. 13670
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 135.000,00
  Percentuale interessi: 2,50 %

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Latina il 18/03/2024
  Reg. gen. 7073 - Reg. part. 5570
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Presumibilmente il fabbricato è stato edificato intorno al 1939, anno di presentazione della prima planimetria agli atti reperita presso L'agenzia delle Entrate.
Per Completezza documentale il sottoscritto CTU ha eseguito un accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Sonnino (Allegato 1) settore edilizia Provata, il quale non ha prodotto nessun risultato in termini documentali in quanto verbalmente i tecnici del Comune hanno riferito che l' immobile risulta essere stato edificato prima del 1967 e quindi non esistono titoli agli atti del Comune, tale indicazione è stata data senza il rilascio di nessun documento attestate quanto comunicato.

Negli anni non sono stati presentati Titoli autorizzativi relativi alle opere in fase di esecuzione all'interno dell'unità immobiliare oggetto della CTU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Sonnino è emerso che il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e che non esistono documenti relativi alla Licenza o Concessione Edilizia. non sono stati trovati altri documenti inerenti all' immobile quali, Certificato di Agibilità, collaudi e quant'altro inerente all' immobile. in merito alle opere in fase di esecuzione all' interno dell' immobile non è stato presentato nessun titolo autorizzativo o comunicazione, presso gli uffici competenti del Comune di Sonnino

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.

Stando a quanto rilevato e a quanto reperito presso gli uffici competenti del Comune di Sonnino, l'immobile risulta sprovvisto di ogni titolo autorizzativo, l'unica rappresentazione grafica trovata è la prima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Sonnino risalente al 1954. Confrontando la planimetria con lo stato dei luoghi, risultano delle evidenti difformità, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, e una di rappresentazione grafica dei piani.

Tale situazione può essere trattata tramite la presentazione di un Titolo autorizzativo in Sanatoria con il contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria da quantificare al momento, con un tecnico istruttore del Comune di Sonnino, in quanto l'immobile risulta ad oggi, in fase di ristrutturazione, quindi, a opere iniziate senza giusto titolo autorizzativo.
A seguito della presentazione della Fine Lavori e contestuale presentazione della variazione catastale, andrà

presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità corredata anche dell' Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta 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'immobile confina a (SE) con un terrapieno, a (NO), lato ingresso, con vicolo Monti, a (SO) e a (NE) con altre unità

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Cantina	33,35 mq	45,30 mq	0,20	9,06 mq	1,95 m	Strada
			Totale superficie convenzionale:	9,06 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che l'altezza riportata si riferisce all'altezza media

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **22/07/1978**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal **22/07/1978** al **18/02/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal **18/02/1989** al **10/06/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1236, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal **10/06/1994** al **23/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 62, Part. 1236, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal **23/12/2005** al **10/11/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 62, Part. 1236, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 28,10 Piano T

Si fa presente che L'ultima data riportata nella cronistoria catastale si riferisce alla data di precetto, risalente al 10/11/2023.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	1236	1		C6	2	32	37 mq	28,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell' accesso al bene pignorato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la non conformità rispetto a quanto depositato presso l'Agenzia Delle Entrate del Comune di Sonnino, planimetria depositata nel 1939.
In generale, la difformità sta nella mancata rappresentazione di una stanza posta a (SE). confinante con l'appartamento sovrastante, e nello specifico con il retrocucina. come riportato nella descrizione del lotto 1

PRECISAZIONI

La documentazione ex art.567 secondo comma c.p.c. risulta completa

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene Pignorato versa in condizioni discrete considerando la destinazione d'uso attuale, è composto da due locali, la stanza principale mostra delle pareti in pietra pulite a spazzola e a tratti rifinite, il pavimento è al grezzo sul lato sinistro rispetto all' ingresso e sulla destra invece è costituito da roccia viva, spazzolata e pulita. il soffitto è al grezzo, lasciando vedere i tavelloni del solaio e i travetti in acciaio. la stanza posta a (SE). è rialzata rispetto alla principale, e si accede tramite due scalini in pietra, non è stato però possibile entrarvi inquanto piena di macerie e materiale di risulta, il soffitto è costituito da un solaio in legno, tipico dell'epoca, ceduto sull' angolo in alto a sinistra lasciando intravedere il retrocucina del piano superiore.

PARTI COMUNI

Il presente lotto non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul compendio pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente CTU, è articolato su più livelli, è costituito da elementi verticali in pietra naturale mista a muratura, tipico dell'epoca e della zona, le fondazioni sono a sacco, e i solai sono in parte in legno, e in parte costituiti da tavelloni e travetti in acciaio

Nello specifico L'immobile pignorato è a tutti gli effetti una cantina, confina a (NO) con Vicolo Monti, a (SO) con un'altra proprietà a (SE) si affaccia su un su altro fabbricato e a (NE) confina on un'altra proprietà in aderenza.

La cantina versa in condizioni discrete considerando la destinazione d'uso attuale, è composto da due locali, la stanza principale mostra delle pareti in pietra pulite a spazzola e a tratti rifinite, il pavimento è al grezzo sul lato sinistro rispetto all' ingresso e sulla destra invece è costituito da roccia viva, spazzolata e pulita. il soffitto è al grezzo, lasciando vedere i tavelloni del solaio e i travetti in acciaio. la stanza posta a (SE). è rialzata rispetto alla principale, e si accede tramite due scalini in pietra, non è stato però possibile entrarvi inquanto piena di macerie e materiale di risulta, il soffitto è costituito da un solaio in legno, tipico dell'epoca, ceduto sull' angolo in alto a sinistra lasciando intravedere il retrocucina del piano superiore. al momento dell' accesso non erano presenti impianti di climatizzazione, e per l'elettricità viene utilizzata una prolunga proveniente dal piano superiore.

Si fa presente che sul lato (SE) della stanza principale insiste un pozzo come anche sul lato (NO).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/2005** al **09/11/2025**	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio MANDATO Raffaella	28/12/2005	29786	8205
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di LATINA	28/12/2005	43193	21338
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Latina il 28/12/2025
  Reg. gen. 43194 - Reg. part. 13670
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 135.000,00
  Percentuale interessi: 2,50 %

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Latina il 18/03/2024
  Reg. gen. 7073 - Reg. part. 5570
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Sonnino è emerso che il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e che non esistono documenti relativi alla Licenza o Concessione Edilizia. Negli anni non sono stati presentati Titoli Autorizzativi relativi alle opere in fase di esecuzione all'interno dell'unità immobiliare oggetto della CTU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Sonnino è emerso che il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e che non esistono documenti relativi alla Licenza o Concessione Edilizia. non sono stati trovati altri documenti inerenti all' immobile quali, Certificato di Agibilità, collaudi e quant'altro inerente all' immobile. in merito alle opere in fase di esecuzione all' interno dell' immobile non è stato presentato nessun titolo autorizzativo o comunicazione.

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.

Stando a quanto rilevato e a quanto reperito presso gli uffici competenti del Comune di Sonnino, l'immobile risulta sprovvisto di ogni titolo autorizzativo, l'unica rappresentazione grafica trovata è la prima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Sonnino risalente al 1939. Confrontando la planimetria con lo stato dei luoghi, risultano delle difformità relative alla mancata rappresentazione di una stanza posta a SE. confinante con l'appartamento sovrastante, e nello specifico con il retrocucina. come riportato nella descrizione del lotto 1, e una lieve differenza in misure.
Tale situazione può essere trattata tramite la presentazione di un Titolo autorizzativo in Sanatoria con il contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria da quantificare al momento con un tecnico istruttore del Comune di Sonnino, in quanto l'immobile risulta ad oggi, in fase di ristrutturazione, quindi, a opere iniziate senza giusto titolo autorizzativo.
A seguito della presentazione della Fine Lavori e contestuale presentazione della variazione catastale, andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2
  Unità Immobiliare distribuita su tre livelli, composti da, piano terra rialzato con affaccio sul vicolo principale, piano primo e mansarda
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1236, Sub. 2, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 63.168,00
  Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta basata sulla comparazione con beni similari, tenendo conto nella formulazione del giudizio di stima, e successivamente confrontandole con le quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate Anno 2024 - secondo Semestre

  Provincia: LATINA

  Comune: SONNINO

  Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, VIA 5. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI
  Codice di zona: B 1
  Microzona catastale n.: 1

  Tipologia prevalente: Abitazioni civili

  Destinazione: Residenziale

  I valori commerciali riportati per le abitazioni civili aventi uno stato conservativo normale varia da un minimo
  di 430 €/mq a un massimo di 640 €/mq stando allo stato conservativo del bene pignorato, e le condizioni in cui si trova al momento si considera un valore di partenza mediato tra i due che si attesta

a 535 €/mq.
Il valore più corretto è quello mediato tra quello reperito tramite ricerca di mercato che si attesta a 594 €/mq e quello dell' Osservatorio del mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate su citato.

Quindi il valore trovato è 564 €/mq

Il prezzo così definito è stato deprezzato ulteriormente del 20% in riferimento alle opere di manutenzione da terminare, viene stimato anche un' ulteriore 10% per le spese professionali da affrontare per la redazione del più giusto titolo autorizzativo per sanare le difformità riscontrate .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2	112,00 mq	564,00 €/mq	€ 63.168,00	100,00%	€ 63.168,00
				Valore di stima:	€ 63.168,00

Valore di stima: € 63.168,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione immobile comprensivo di impianti	20,00	%
Spese Professionali	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 44.217,60**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta basata sulla comparazione con beni similari, tenendo conto nella formulazione del giudizio di stima, e successivamente confrontandole con le quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate Anno 2024 - secondo Semestre

Provincia: LATINA

Comune: SONNINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, VIA 5. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI Codice di zona: B 1
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori commerciali riportati per le abitazioni civili aventi uno stato conservativo normale varia da un minimo di 430 €/mq a un massimo di 640 €/mq stando allo stato conservativo del bene pignorato, e le condizioni in cui si trova al momento si considera un valore di partenza mediato tra i due che si attesta a 535 €/mq.

Il valore più corretto è quello mediato tra quello reperito tramite ricerca di mercato che si attesta a 594 €/mq e quello dell' Osservatorio del mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate su citato.

Quindi il valore trovato è 564 €/mq

Il prezzo così definito è stato deprezzato ulteriormente del 20% in riferimento alle opere di manutenzione da terminare, viene stimato anche un' ulteriore 10% per le spese professionali da affrontare per la redazione del più giusto titolo autorizzativo per sanare le difformità riscontrate .

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1
  Cantina posta al disotto dell'immobile principale con ingresso dal piano strada ed affaccio su Vicolo Monti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1236, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.397,50
  Il valore commerciale del beni pignorato 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.

  si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta basata sulla

comparazione con beni similari, tenendo conto nella formulazione del giudizio di stima, e successivamente confrontandole con le quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate Anno 2024 - secondo Semestre

Provincia: LATINA

Comune: SONNINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, VIA 5. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI
Codice di zona: B 1
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori commerciali riportati per i box aventi uno stato conservativo normale varia da un minimo di 310 €/mq a un massimo di 440 €/mq stando allo stato conservativo del bene pignorato, e le condizioni in cui si trova al momento si considera un valore di partenza mediato tra i due che si attesta a 375 €/mq,

Il valore più corretto è quello mediato tra quello reperito tramite ricerca di mercato che si attesta a in questo caso proprio a 375 €/mq e quello dell' Osservatorio del mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate su citato.

Quindi il valore trovato è proprio 375 €/mq

Il prezzo così definito è stato deprezzato ulteriormente del 40% in riferimento alle opere di manutenzione da terminare, e un' ulteriore 20% per le spese professionali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1	9,06 mq	375,00 €/mq	€ 3.397,50	100,00%	€ 3.397,50
				Valore di stima:	€ 3.397,50

Valore di stima: € 3.397,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione	40,00	%
Spese Professionali	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 1.359,00**

Il valore commerciale del beni pignorato 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.

si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta basata sulla comparazione con beni similari, tenendo conto nella formulazione del giudizio di stima, e successivamente confrontandole con le quotazioni immobiliari dell' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate Anno 2024 - secondo Semestre

Provincia: LATINA

Comune: SONNINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, VIA 5. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITANO PELLEGRINI Codice di zona: B 1
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori commerciali riportati per i box aventi uno stato conservativo normale varia da un minimo di 310 €/mq a un massimo di 440 €/mq stando allo stato conservativo del bene pignorato, e le condizioni in cui si trova al momento si considera un valore di partenza mediato tra i due che si attesta a 375 €/mq,

Il valore più corretto è quello mediato tra quello reperito tramite ricerca di mercato che si attesta a in questo caso proprio a 375 €/mq e quello dell' Osservatorio del mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate su citato.

Quindi il valore trovato è proprio 375 €/mq

Il prezzo così definito è stato deprezzato ulteriormente del 40% in riferimento alle opere di manutenzione da terminare, e un' ulteriore 20% per le spese professionali

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 19/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lattanzi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Sonnino (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali e planimetrie (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Restituzione Grafica del rilievo (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 09/09/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2
  Unità Immobiliare distribuita su tre livelli, composti da, piano terra rialzato con affaccio sul vicolo principale, piano primo e mansarda
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1236, Sub. 2, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Presumibilmente il fabbricato è stato edificato intorno al 1939, anno di presentazione della prima planimetria agli atti reperita presso L'agenzia delle Entrate. Per Completezza documentale il sottoscritto CTU ha eseguito un accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Sonnino (Allegato 1) settore edilizia Provata, il quale non ha prodotto nessun risultato in termini documentali in quanto verbalmente i tecnici del Comune hanno riferito che l' immobile risulta essere stato edificato prima del 1967 e quindi non esistono titoli agli atti del Comune, tale indicazione è stata data senza il rilascio di nessun documento attestate quanto comunicato. Negli anni non sono stati presentati Titoli autorizzativi relativi alle opere in fase di esecuzione all'interno dell'unità immobiliare oggetto della CTU.

Prezzo base d'asta: **€ 44.217,60**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1
  Cantina posta al disotto dell'immobile principale con ingresso dal piano strada ed affaccio su Vicolo Monti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1236, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Sonnino è emerso che il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e che non esistono documenti relativi alla Licenza o Concessione Edilizia. Negli anni non sono stati presentati Titoli Autorizzativi relativi alle opere in fase di esecuzione all'interno dell'unità immobiliare oggetto della CTU.

Prezzo base d'asta: **€ 1.359,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.217,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - vicolo monti n.11 , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1236, Sub. 2, Categoria A5	**Superficie**	112,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, in generale si presenta in pessime condizioni di conservazione e al momento dell' accesso il bene pignorato era in fase di manutenzione, con opere già avvenute e altre in fase di esecuzione, la situazione era identica su ogni piano. Al piano terra è stato realizzato un bagno nel retro cucina, funzionante ma non ancora rifinito, al quale si accede da un vano porta, non ancora terminato, rifinito solamente dal controtelaio grezzo, i tramezzi che delimitano il bagno dalla stanza, esternamente, sono intonacati e non rifiniti, uscendo dal bagno, sulla destra, si nota una fessura sul pavimento derivante dal cedimento del solaio, e si intravedere parte della cantina sottostante (LOTTO 2), sull'angolo destro della stanza quasi in corrispondenza dell' unica finestra esistente posta a (SO) c'è una sorta di pozzo, come meglio si evince dall'elaborato fotografico redatto a corredo della presente CTU. Il piano primo è composto da una sola stanza, sulla parete (SO) è stato aperto un vano porta che permette l'accesso ad un sotto scala che, internamente non è rifinito, entrando, sulla parete di sinistra, c'è un piccolo lavandino, sulla destra invece, si nota una cassetta di scarico. Chiaramente c'era l'intento di costituire un piccolo bagnetto ad uso esclusivo della camera, ma non c'è stato probabilmente il tempo necessario per terminare il lavoro. Proseguendo le scale si accede al sottotetto dove è stata ricavata un' ulteriore stanza, la copertura è rivestita con dei pannelli in cartongesso grezzo, non rifinito. Nel complesso l'immobile non risulta versare in buone condizioni.		
Descrizione:	Unità Immobiliare distribuita su tre livelli, composti da, piano terra rialzato con affaccio sul vicolo principale, piano primo e mansarda		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.359,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - vicolo monti n.13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1236, Sub. 1, Categoria C6	**Superficie**	9,06 mq
Stato conservativo:	Il bene Pignorato versa in condizioni discrete considerando la destinazione d'uso attuale, è composto da due locali, la stanza principale mostra delle pareti in pietra pulite a spazzola e a tratti rifinite, il pavimento è al grezzo sul lato sinistro rispetto all' ingresso e sulla destra invece è costituito da roccia viva, spazzolata		

	e pulita. il soffitto è al grezzo, lasciando vedere i tavelloni del solaio e i travetti in acciaio. la stanza posta a (SE). è rialzata rispetto alla principale, e si accede tramite due scalini in pietra, non è stato però possibile entrarvi inquanto piena di macerie e materiale di risulta, il soffitto è costituito da un solaio in legno, tipico dell'epoca, ceduto sull' angolo in alto a sinistra lasciando intravedere il retrocucina del piano superiore.
Descrizione:	Cantina posta al disotto dell'immobile principale con ingresso dal piano strada ed affaccio su Vicolo Monti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
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 MONTI N.11 , PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Latina il 18/03/2024
  Reg. gen. 7073 - Reg. part. 5570
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SONNINO (LT) - VICOLO MONTI N.13, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Latina il 18/03/2024
  Reg. gen. 7073 - Reg. part. 5570
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura