

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valenza Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
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.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.440,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 09/07/2025, il sottoscritto Geom. Valenza Alessandro, con studio in Via San Michele, 27 - 04011 - Aprilia (LT), email valenza1980@libero.it, PEC alessandro.valenza@geopec.it, Tel. 392 9259661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro storico abitato del Comune di Sonnino, tra Via Traversa Castello e Via Traversa Sustì. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Via Traversa Castello e sviluppa su due livelli fuori terra. L'intero compendio immobiliare è costituito da 8,5 vani distribuiti tra il piano terra ed il piano primo.

Il piano terra di consistenza circa 50 mq è costituito due stanze, un bagno ed un ripostiglio. Tramite le scale interne si accede al piano primo di 120 mq, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno ed un terrazzo con affaccio su via Traversa Sustì. La zona del centro storico non è dotata di parcheggi essendo caratterizzata da vicoli. In prossimità dell'edificio tra via Sustì e via Traversa Sustì è sita la cantina di pertinenza.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/11/2025.

Custode delle chiavi: ZOTTOLA ERNESTO

Previa convocazione del debitore con comunicazione del 24/06/2025 e del 21/07/2025, IN DATA 21 LUGLIO 2025 è stato eseguito il primo tentativo di accesso alla presenza solo del custode senza esito perchè l'immobile risultava non occupato in evidente stato di abbandono e con l'accesso bloccato dall'interno.

Successivamente dopo ripetuta convocazione del 04/09/2025 si è tentato il secondo accesso in data 30 Settembre 2025 senza esito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'atto di provenienza del 28 febbraio 2007 "VENDITA ABITAZIONE PRIMA CASA" risulta la dichiarazione fatta dal **** Omissis **** di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile è sito tra la via Traversa Castello, la via Susti e la via Traversa Susti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,60 m	terra
Abitazione	119,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,60 m	primo
Cantina	11,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2006 al 28/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1435, Sub. 4

		Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 174 mq Rendita € 285,34 Piano S2-T-1 Graffato PART 1439 SUB5 PART 1441 SUB 5
Dal 28/02/2007 al 18/07/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 174 mq Rendita € 285,34 Piano S2-T-1 Graffato PART 1439 SUB5 PART 1441 SUB 5

I titolari 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
	62	1435	4		A4	3	8,5	174 mq	285,34 €	S2-T-1	PART 1439 SUB5 PART 1441 SUB 5

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali lo stato di fatto si rilevava difforme dalla planimetria catastale per modifiche interne apportate ma non aggiornate nei documenti edilizi e quelli del catasto. Viene allegata la planimetria attualmente disponibile in atti, poichè il suo aggiornamento richiederebbe un titolo edilizio necessario al giustificare le modifiche apportate all'interno. Si rilevano che sono state eseguite modifiche rilevanti dal punto di vista strutturale pertanto non si tratta di un titolo di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001. L'intervento di aggiornamento richiede necessariamente un titolo edilizio che tenga conto dei titoli abilitativi che analizzino nello specifico le modifiche strutturali rilevate.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta in stato di abbandono e privo di servizi igienici e di infissi idonei alla chiusura delle aperture finestrate in parete. L'immobile se pur destinato a civile abitazione al momento non è agibile e privo di qualsiasi utenza acqua e corrente elettrica.

Oltretutto si rilevano modifiche interne rispetto agli elaborati del titolo abilitativo in sanatoria n.301 rilasciato dal Comune di Sonnino in data 25 gennaio 2007 posizione 4048 e sono state riscontrati evidenti cedimenti strutturali sulle murature portanti dovuti ai tagli apportati al solaio in prossimità della scala interna.

PATTI

Non si rilevano patti dai documenti in atti visionati. Il venditore **** Omissis **** nell'atto vendita si dichiarava di essersi costituito in qualità di impresa costruttrice

STATO CONSERVATIVO

L'immobile disabitato e privo delle utenze e dei servizi sanitari, si presenta in pessimo stato di conservazione. Privo di infissi sulle aperture finestrate e privo di porte. IL pavimento è degradato e privo in alcuni vani di rivestimento a solaio ed a parete. Si rilevavano in sede di operazione peritali evidenti crepe e cedimenti strutturali sul solaio di interpiano sottostante la copertura e sulle pareti perimetrali che hanno funzione portante. L'immobile è sito nel centro storico di Sonnino ed è stato realizzato con tipologia edilizia in muratura portante. Le modifiche interne avvenute sui muri portanti hanno nel tempo messo in evidenza il cedimento delle mura perimetrali.

La folta presenza di vegetazione in copertura ed in prossimità del terrazzo oltre che sugli affacci finestrati ha provocato nel tempo gravose infiltrazioni di acqua ed umidità compromettendo la tenuta dell'intonaco e scoprendo il coprifermo del solaio di copertura. Le travi della copertura e le tavole sono fortemente compromesse e gli intonaci a soffitto sono tutti ammalorati e danneggiati.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

Non si rileva istituzione di condominio.

L'accesso all'appartamento è esclusivo ed ha una pertinenza destinata a cantina nelle vicinanze.

Il locale cantina è individuato in prossimità del vicolo che da via Susti scende verso via Traversa Susti, ricadente nella stessa area di sedime dell'edificio principale al cui interno è sito l'appartamento.

La particola forma su cui si sviluppa il l'appartamento è legata all'accopparmento per fusione di derse unità immobiliari al cui interno sono stati ricavati i vani così riportati graficamente in planimetria catastale e nell'elaborato grafico del titolo edilizio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censo, livello ed usi civici sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'unità immobiliare sita in Sonnino, via trav. Castello n. 15, ed è ubicato nel centro storico del paese, a poca distanza dalla piazza principale, ed è parte di una piccola palazzina di antica costruzione, sorta, come tutto il quartiere limitrofo, in modo spontaneo e disorganizzato, di ditticile e in qualche caso impossibile accesso automobilistico.

L'immobile, censito in catasto nel foglio M.U. (mappa urbana) di Sonnino con i mappali n. 1435 SUB 4, N.1439 SUB 5, N.1441 SUB 1, N.1441 SUB.5 è costituito da un appartamento con accesso da via trav. Castello n. 15 distribuito su

due livelli, tra piano terra e primo piano, e fanno parte della proprietà ulteriori 2 ambienti, destinati a cantine ubicate pure a piano terra, ma con accesso da una scalinata laterale detta trav. di via Castello. Per effetto delle differenze di quota tra i vicoli circostanti la palazzina, la cantina pur essendo a livello stradale, si trovano in realtà a una quota di circa mt. 3 inferiore a quella del piano terra dell'appartamento.

L'appartamento è costituito a piano terra da due ambienti principali, pur se di piccole dimensioni, e n. 2 ambienti accessori, disimpegnati da un ingresso/corridoio, che porta, attraverso una scala interna, al piano superiore, dove sono ubicate la cucina, il soggiorno, n. 2 camere da letto, il bagno, un balconcino ed il terrazzo.

L'appartamento è stato completamente abbandonato, risultano eseguiti dei lavori in modo parziale e risultano solo predisposizioni degli impianti, con la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono danneggiati ed i pavimenti ed i sanitari, e si presenta attualmente in pessimo stato di conservazione generale. La cantina ha un accesso indipendente, ed è costituita da un unico ambiente. L'immobile viene valutato nel suo insieme così come costituito in un'unica unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta abitato. Però si evidenzia la presenza di multimateriale di vario genere. Diverse buste nere contenenti abiti. Materiale plastico di vario tipo tra cui cassette in plastica e probabilmente rifiuti organici e di vario tipo abbandonati nelle varie stanze della casa. Si presenta vegetazione affiorante sulla copertura in prossimità del terrazzo e delle finestre.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2002 al 28/02/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	12/11/2002	5331	3148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	04/12/2002	29371	20264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFF DI LATINA	02/12/2002	7473	
Dal 28/02/2007 al 09/11/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA 1A CASA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SILVESTRONI VINCENZO sede in ROMA		261027/26774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	10/03/2007	10696	4813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFF DI ROMA	02/03/2007	4958	

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.

L'atto di provenienza di compravendita per la prima casa è allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 10/03/2007
Reg. gen. 10697 - Reg. part. 4331
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,99 %
Rogante: SILVESTRONI VINCENZO
Data: 28/02/2007
N° repertorio: 261028/26775

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a LATINA il 27/11/2009
Reg. gen. 30894 - Reg. part. 19102
Quota: 1 DI 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 20/05/2024
Reg. gen. 12793 - Reg. part. 10046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il regolamento urbanistico generale del Comune di Sonnino "RILIEVO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE NELLE ZONE RESIDENZIALI "B" di Completamento dal P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n. 194 del 20.11.1997.

L'esperto estimatore dopo aver presentato istanza per accesso agli atti ed estrazione copia dei titoli edilizi, ha accertato che l'immobile ricade nel centro abitato e precisamente nel centro storico nella Zona A di conservazione e risanamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il borgo attuale nacque nell'Alto Medioevo, probabilmente tra il IX e il X secolo e probabilmente l'epoca storica di realizzazione dell'edificio risale costruito tra il XVIII secolo ed il XIX secolo. La tipica realizzazione della parti basse dell'edificio è in pietra tipica dell'epoca più lontana, mentre la tipologia costruttiva in elevazione è di un'epoca più recente degli anni 1920-1930 ma non esiste alcun documento che ne certifichi l'anno preciso.

L'unico titolo edilizio presente in atti è il permesso a costruire in sanatoria n.301 del 25 gennaio 2007 Pos.4048 del 25/01/2007 ai sensi dell'art 37 del DPR 380/2001 avente oggetto la diversa distribuzione interna per la fusione di diverse unità immobiliari.

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.

Si rileva che allo stato attuale l'immobile presenta delle modifiche interne riportate negli elaborati grafici in allegato. Precisamente dal punto di accesso sito al piano terra la zona giorno è tutta aperta, priva della muratura di chiusura che la separava dal corridoio di ingresso. Al piano primo anche non risulta presente la parete di separazione tra la zona giorno del piano 1° e la zona ingresso delle scale interne. Si riportano i dettagli negli allegati grafici. Nella zona letto al piano 1 risulta aggiunta una finestra con architrave in mattone a vista, ma non presente negli elaborati grafici del titolo autorizzativo del "permesso a costruire in sanatoria n.301 del 25 gennaio 2007 Pos.4048".

La regolarizzazione dei precedenti interventi edilizi rispetto alla data di aggiudicazione richiede la necessaria SCIA in sanatoria per adeguare le difformità edilizie rilevate e le aperture interne strutturali attuate sia sulle pareti portanti che su solaio in prossimità delle scale interne. La verifica strutturale con eventuale adeguamento è funzionale a garantire la staticità dell'edificio e attenuare la vulnerabilità del rischio sismico.

L'attestato di prestazione energetica viene redatto solo ai fini valutazione immobiliare e non verrà trasmesso in regione Lazio perché l'immobile necessita del ripristino delle primarie implementazioni impiantistiche interne e importanti adeguamenti per l'efficientamento energetico di cui il ripristino degli infissi, l'isolamento delle pareti, dei solai, della copertura oltre alla installazione di un sistema per la generazione di calore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta istituito alcun condominio.

Vendita non soggetta ad iva.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15
L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro storico abitato del Comune di Sonnino, tra Via Traversa Castello e Via Traversa Susti. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Via Traversa Castello e sviluppa su due livelli fuori terra. L'intero compendio immobiliare è costituito da 8,5 vani distribuiti tra il piano terra ed il piano primo. Il piano terra di consistenza circa 50 mq è costituito da due stanze, un bagno ed un ripostiglio. Tramite le scale interne si accede al piano primo di 120 mq, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno ed un terrazzo con affaccio su via Traversa Susti. La zona del centro storico non è dotata di parcheggi essendo caratterizzata da vicoli. In prossimità dell'edificio tra via Susti e via Traversa Susti è situata la cantina di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1435, Sub. 4, Categoria A4, Graffato PART 1439 SUB5 PART 1441 SUB 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.400,00
Mercato Immobiliare a Sonnino ultimo aggiornamento domenica 7 settembre 2025
Sonnino, con una popolazione di 7.383 abitanti, è un comune della provincia di Latina. Dista circa 29 Km da Latina.
Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.
In totale sono presenti in città 278 annunci immobiliari, di cui 276 in vendita e 2 in affitto, con un indice complessivo di 37 annunci per mille abitanti.
Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Sonnino è compreso tra 495 €/m² e 795 €/m² per la compravendita e tra 2,7 €/m² mese e 4,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (810 €/m²) è di circa il 68% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.610 €/m² ed è anche di circa il 60% inferiore alla quotazione media provinciale (2.055 €/m²).
Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 67). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
La quotazione dei singoli appartamenti in tutto comune a Sonnino è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 430 €/m² e 1.195 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15	180,00 mq	430,00 €/mq	€ 77.400,00	100,00%	€ 77.400,00
Valore di stima:					€ 77.400,00

Valore di stima: € 77.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%

Valore finale di stima: € 46.440,00

L'immobile richiede la sistemazione di parti strutturali importanti, l'adeguamento delle diverse sistemazione degli interni con un nuovo titolo urbanistico da eseguire con una scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 ART.36 o art.36 /bis oltre la sistemazione degli infissi e la rimozione del multimateriale rinvenuto nell'appartamento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva che nonostante l'esecutato abbia acquistato l'immobile come prima casa usufruendo delle agevolazioni fiscali, e fosse tenuto a trasferire entro l'anno la residenza, risulta in atti che non ha mia trasferito la residenza nel comune di Sonnino. Per la parte sicurezza ai fini dell'abitabilità dell'immobile si ritiene necessario AVVISARE che l'immobile risulta non agibile per le diverse lesioni strutturali rilevate in sede di sopralluogo e riportate nell'elaborato fotografico allegato.

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 11/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valenza Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Repertorio fotografico (Aggiornamento al 15/10/2025)

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Foglio 62 p.lla1441_1439_1435 (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale Foglio 62 Part1441_1439_1435_Sub_5_5_4 (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_ Foglio 62_Part_144_1439_1435_sub 5_5_4_App+Cant. (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Elaborati Grafici di confronto per modifiche al progetto
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Permesso a costruire in sanatoria
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di PROVENIENZA del 28 febbraio 2007
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 15_10_25 (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 30/09/2025
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 31/07/2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 11/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro storico abitato del Comune di Sonnino, tra Via Traversa Castello e Via Traversa Susti. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Via Traversa Castello e sviluppa su due livelli fuori terra. L'intero compendio immobiliare è costituito da 8,5 vani distribuiti tra il piano terra ed il piano primo. Il piano terra di consistenza circa 50 mq è costituito da due stanze, un bagno ed un ripostiglio. Tramite le scale interne si accede al piano primo di 120 mq, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno ed un terrazzo con affaccio su via Traversa Susti. La zona del centro storico non è dotata di parcheggi essendo caratterizzata da vicoli. In prossimità dell'edificio tra via Susti e via Traversa Susti è situata la cantina di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1435, Sub. 4, Categoria A4, Graffato PART 1439 SUB5 PART 1441 SUB 5

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

Destinazione urbanistica: Visto il regolamento urbanistico generale del Comune di Sonnino "RILIEVO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE NELLE ZONE RESIDENZIALI "B" di Completamento dal P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n. 194 del 20.11.1997. L'esperto estimatore dopo aver presentato istanza per accesso agli atti ed estrazione copia dei titoli edilizi, ha accertato che l'immobile ricade nel centro abitato e precisamente nel centro storico nella Zona A di conservazione e risanamento.

Prezzo base d'asta: € 46.440,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.440,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1435, Sub. 4, Categoria A4, Graffato PART 1439 SUB5 PART 1441 SUB 5	Superficie	180,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile disabitato e privo delle utenze e dei servizi sanitari, si presenta in pessimo stato di conservazione. Privo di infissi sulle aperture finestrate e privo di porte. IL pavimento è degradato e privo in alcuni vani si rivestimento a solaio ed a parete. Si rilevavano in sede di operazione peritali evidenti crepe e cedimenti strutturali sul solaio di interpiano sottostante la coperura e sulle pareti perimetrali che hanno funzione portante. L'immobile è sito nel centro storico di Sonnino ed è stato realizzato con tipologia edilizia in muratura portante. Le modifiche interne avvenute sui muri portanti hanno nel tempo messo in evidenza il cedimento delle mura perimetrali. La folta presenza di vegetazione in copertura ed in prossimità del terrazzo oltre che sugli affacci finestrati ha provocato nel tempo gravose infiltrazioni di acqua ed umidità compromettendo la tenuta dell'intonaco e scoprendo il copriferro del solaio di copertura. Le travi della copertura e le tavelle sono fortemente compromesse e gli intonaci a soffitto sono tutti ammalorati e danneggiati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro storico abitato del Comune di Sonnino, tra Via Traversa Castello e Via Traversa Susti. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Via Traversa Castello e sviluppa su due livelli fuori terra. L'intero compendio immobiliare è costituito da 8,5 vani distribuiti tra il piano terra ed il piano primo. Il piano terra di consistenza circa 50 mq è costituito da due stanze, un bagno ed un ripostiglio. Tramite le scale interne si accede al piano primo di 120 mq, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno ed un terrazzo con affaccio su via Traversa Susti. La zona del centro storico non è dotata di parcheggi essendo caratterizzata da vicoli. In prossimità dell'edificio tra via Susti e via Traversa Susti è sita la cantina di pertinenza.		
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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 10/03/2007

Reg. gen. 10697 - Reg. part. 4331

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,99 %

Rogante: SILVESTRONI VINCENZO

Data: 28/02/2007

N° repertorio: 261028/26775

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a LATINA il 27/11/2009

Reg. gen. 30894 - Reg. part. 19102

Quota: 1 DI 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 20/05/2024

Reg. gen. 12793 - Reg. part. 10046

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura