
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falzarano Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Arch. Falzarano Luca, con studio in Via dei Mille, 10 - 04016 - Sabaudia (LT), email lucafalzarano70@gmail.com, PEC luca.falzarano@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2023 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 SAN GASPARE PIANO T-1-2

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO, disposto su due livelli sovrastanti box e cantina e sito nel Comune di SONNINO (LT) in Via SAN GASPARE, dunque lungo la linea di costa dell'abitato a qualche centinaio di metri dalla piazza centrale. Tale bene, è riportato all' N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 2150 (APPARTAMENTO POSTO SU TRE PIANI - A/2 CLASSE 4 - 6 VANI - Totale: 158 m² - Totale: escluse aree scoperte: 152 m² superficie catastale), così suddiviso: PIANO TERRA (GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI OLTRE INGRESSO E ZONA PORTICATA); PIANO PRIMO (ZONA GIORNO PER 46.30 MQ CALPESTABILI, OLTRE DUE BALCONI PER 6.80 MQ); PIANO SECONDO (ZONA NOTTE PER 72.00 MQ CALPESTABILI). La superficie calpestabile ad uso abitativo è di 118.30 mq; la superficie calpestabile relativa a cantine e garage è di 24.60 mq; la superficie calpestabile destinata a balconi è di 6.80 mq.

L'immobile è per la totalità del 100/100 degli esecutati.

-50/100 QUOTA PROPRIETA' **** Omissis ****

-50/100 QUOTA **** Omissis ****

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

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

Si accede al bene, realizzato in struttura mista in c.a., per mezzo di un atrio in zona rialzata, direttamente collegato con i retrostanti box e cantina: per mezzo di una scala posta ad L si sale al primo piano adibito a zona giorno. La stessa zona, presenta un piccolo bagno di servizio ed un ampio salone, per la superficie calpestabile di circa 40.00 mq, a vano unico che comprende anche la cucina ed un camino. Un'ulteriore rampa di scale conduce alla zona notte, posta al secondo piano dell'abitazione. Questa che in totale misura circa 72.00 mq calpestabili, presenta un bagno e tre camere da letto, rispettivamente di circa 19.00 mq, 11.50 mq e 11.60 mq. L'unità abitativa, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 16.05.1997 (ORIGINARIA N.108 DEL 18.10.1979), risulta regolare. Internamente, una caldaia autonoma riscalda gli ambienti che sono provvisti di radiatori che si uniscono al sistema di vetro camera delle finestre. Le pavimentazioni ed i bagni, sono in piastrelle di clinker: bussole in legno, dividono tutti gli ambienti interni, che sono chiusi esternamente da finestre in pvc con vetro camera. Esternamente, l'abitazione che è ricoperta con tetto a falde e tegole alla portoghese, risulta parzialmente intonacata ma non tinteggiata e necessita dunque di lavorazioni su tutte le facciate, mentre internamente, si presenta in buono stato di conservazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA SAN GASPARE 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 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La proprietà è degli esecutati e così divisa:

-50/100 QUOTA PROPRIETA' **** Omissis ****

-50/100 QUOTA **** Omissis ****

-

CONFINI

CONFINA CON STRADA SAN GASPARE, INCROCIO VIA SAN ROCCO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,30 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	2,70 m	3 PIANI
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è relativo, dunque, un bene APPARTAMENTO, disposto su due livelli sovrastanti box e cantina e sito nel Comune di SONNINO (LT) in Via SAN GASPARE, cioè lungo la linea di mezza costa dell'abitato a qualche centinaio di metri dalla piazza centrale. Tale bene, è riportato all' N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 2150 (APPARTAMENTO POSTO SU TRE PIANI - A/2 CLASSE 4 - 6 VANI - Totale: 158 m² - Totale: escluse aree scoperte: 152 m² superficie catastale), così suddiviso: PIANO TERRA (GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI OLTRE INGRESSO E ZONA PORTICATA); PIANO PRIMO (ZONA GIORNO PER 46.30 MQ CALPESTABILI, OLTRE DUE BALCONI PER 6.80 MQ); PIANO SECONDO (ZONA NOTTE PER 72.00 MQ CALPESTABILI). La superficie calpestabile ad uso abitativo è di 118.30 mq; la superficie calpestabile relativa a cantine e garage è di 24.60 mq; la superficie calpestabile destinata a balconi è di 6.80 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione sito a Sonnino (LT) in Via San Gaspare piani T 1 2 censito al f. 23 p. 2150
 -TRASCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3308
 Pubblico ufficiale PAOLINA GENTILE Repertorio 869/634 del 08/02/2012
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 -ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 336 Registro Generale 3309
 Pubblico ufficiale PAOLINA GENTILE Repertorio 870/635 del 08/02/2012
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 -TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 8940 Registro Generale 12121
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1378 del 13/04/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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	2150			A2	4	8	158 mq	288,18 €	3 piani	

Corrispondenza catastale

Appartamento di tipo civile abitazione sito a Sonnino (LT) in Via San Gaspare piani T 1 2 precisamente appartamento censito al foglio 23, particella 2150 Cat. A2, consistenza 6 vani, calsse 4, rendita catastale Euro 288,18. L'immobile oggetto di stima è relativo, dunque, un bene APPARTAMENTO, disposto su due livelli sovrastanti box e cantina e sito nel Comune di SONNINO (LT) in Via SAN GASPARE, cioè lungo la linea di mezza costa dell'abitato a qualche centinaio di metri dalla piazza centrale. Tale bene, è riportato all' N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 2150 (APPARTAMENTO POSTO SU TRE PIANI - A/2 CLASSE 4 - 6 VANI - Totale: 158 m² - Totale: escluse aree scoperte: 152 m² superficie catastale), così suddiviso: PIANO TERRA (GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI OLTRE INGRESSO E ZONA PORTICATA); PIANO PRIMO (ZONA GIORNO PER 46.30 MQ

CALPESTABILI, OLTRE DUE BALCONI PER 6.80 MQ); PIANO SECONDO (ZONA NOTTE PER 72.00 MQ CALPESTABILI). La superficie calpestabile ad uso abitativo è di 118.30 mq; la superficie calpestabile relativa a cantine e garage è di 24.60 mq; la superficie calpestabile destinata a balconi è di 6.80 mq.

Si accede al bene, realizzato in struttura mista in c.a., per mezzo di un atrio in zona rialzata, direttamente collegato con i retrostanti box e cantina: per mezzo di una scala posta ad L si sale al primo piano adibito a zona giorno. La stessa zona, presenta un piccolo bagno di servizio ed un ampio salone, per la superficie calpestabile di circa 40.00 mq, a vano unico che comprende anche la cucina ed un camino. Un'ulteriore rampa di scale conduce alla zona notte, posta al secondo piano dell'abitazione. Questa che in totale misura circa 72.00 mq calpestabili, presenta un bagno e tre camere da letto, rispettivamente di circa 19.00 mq, 11.50 mq e 11.60 mq. L'unità abitativa, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 16.05.1997 (ORIGINARIA N.108 DEL 18.10.1979), risulta regolare. Internamente, una caldaia autonoma riscalda gli ambienti che sono provvisti di radiatori che si uniscono al sistema di vetro camera delle finestre. Le pavimentazioni ed i bagni, sono in piastrelle di clinker: bussole in legno, dividono tutti gli ambienti interni, che sono chiusi esternamente da finestre in pvc con vetro camera. Esternamente, l'abitazione che è ricoperta con tetto a falde e tegole alla portoghese, risulta parzialmente intonacata ma non tinteggiata e necessita dunque di lavorazioni su tutte le facciate, mentre internamente, si presenta in buono stato di conservazione.

PRECISAZIONI

Esternamente, l'abitazione che è ricoperta con tetto a falde e tegole alla portoghese, risulta parzialmente intonacata ma non tinteggiata e necessita dunque di lavorazioni su tutte le facciate, mentre internamente, si presenta in buono stato di conservazione.

PATTI

.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente, l'abitazione che è ricoperta con tetto a falde e tegole alla portoghese, risulta parzialmente intonacata ma non tinteggiata e necessita dunque di lavorazioni su tutte le facciate, mentre internamente, si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

no

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede al bene, realizzato in struttura mista in c.a., per mezzo di un atrio in zona rialzata, direttamente collegato con i retrostanti box e cantina: per mezzo di una scala posta ad L si sale al primo piano adibito a zona giorno. La stessa zona, presenta un piccolo bagno di servizio ed un ampio salone, per la superficie calpestabile di circa 40.00 mq, a vano unico che comprende anche la cucina ed un camino. Un'ulteriore rampa di scale conduce alla zona notte, posta al secondo piano dell'abitazione. Questa che in totale misura circa 72.00 mq calpestabili, presenta un bagno e tre camere da letto, rispettivamente di circa 19.00 mq, 11.50 mq e 11.60 mq. L'unità abitativa, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 16.05.1997 (ORIGINARIA N.108 DEL 18.10.1979), risulta regolare. Internamente, una caldaia autonoma riscalda gli ambienti che sono provvisti di radiatori che si uniscono al sistema di vetro camera delle finestre. Le pavimentazioni ed i bagni, sono in piastrelle di clinker: bussole in legno, dividono tutti gli ambienti interni, che sono chiusi esternamente da finestre in pvc con vetro camera. Esternamente, l'abitazione che è ricoperta con tetto a falde e tegole alla portoghese, risulta parzialmente intonacata ma non tinteggiata e necessita dunque di lavorazioni su tutte le facciate, mentre internamente, si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Abitazione sito a Sonnino (LT) in Via San Gaspare piani T 1 2 censito al f. 23 p. 2150

-TRASCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3308

Pubblico ufficiale PAOLINA GENTILE Repertorio 869/634 del 08/02/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

-ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 336 Registro Generale 3309

Pubblico ufficiale PAOLINA GENTILE Repertorio 870/635 del 08/02/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 8940 Registro Generale 12121

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1378 del 13/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Abitazione sito a Sonnino (LT) in Via San Gaspare piani T 1 2 censito al f. 23 p. 2150

-TRASCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3308
Pubblico ufficiale PAOLINA GENTILE Repertorio 869/634 del 08/02/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

-ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 336 Registro Generale 3309
Pubblico ufficiale PAOLINA GENTILE Repertorio 870/635 del 08/02/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 8940 Registro Generale 12121
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1378 del 13/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità abitativa, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 16.05.1997 (ORIGINARIA N.108 DEL 18.10.1979), risulta regolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità abitativa, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 16.05.1997 (ORIGINARIA N.108 DEL 18.10.1979), risulta regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e bene accatastato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA SAN GASPARE PIANO T-1-2
APPARTAMENTO, disposto su due livelli sovrastanti box e cantina e sito nel Comune di SONNINO (LT) in Via SAN GASPARE, dunque lungo la linea di costa dell'abitato a qualche centinaio di metri dalla piazza centrale. Tale bene, è riportato all' N.C.E.U. al foglio 23, p.la 2150 (APPARTAMENTO POSTO SU TRE PIANI - A/2 CLASSE 4 - 6 VANI - Totale: 158 m² - Totale: escluse aree scoperte: 152 m² superficie catastale), così suddiviso: PIANO TERRA (GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI OLTRE INGRESSO E ZONA PORTICATA); PIANO PRIMO (ZONA GIORNO PER 46.30 MQ CALPESTABILI, OLTRE DUE BALCONI PER 6.80 MQ); PIANO SECONDO (ZONA NOTTE PER 72.00 MQ CALPESTABILI). La superficie calpestabile ad uso abitativo è di 118.30 mq; la superficie calpestabile relativa a cantine e garage è di 24.60 mq; la superficie calpestabile destinata a balconi è di 6.80 mq. L'immobile è per la totalità del 100/100 degli esecutati. -50/100 QUOTA PROPRIETA' **** Omissis **** -50/100 QUOTA **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2150, Categoria A2Valore di stima del bene: € 133.253,99

CRITERI DI STIMA

V1 Stima col metodo analitico per capitalizzazione del reddito netto annuo

Il più probabile valore reddituale riguarda l'aspetto economico che individua l'utilità del bene (e quindi la sua appetibilità) in relazione alla sua capacità di dispiegare un flusso costante di benefici reddituali (prezzi d'uso) per un orizzonte temporale più o meno ampio. L'attualizzazione dei redditi futuri si quantifica monetariamente attraverso l'operazione di "capitalizzazione", che oltre ad essere riguardata come "metodo" per risalire al valore di mercato, oggi assume una identità autonoma come "criterio" o "aspetto economico". Economia ed estimo-D'Agostino

Il valore di mercato di un immobile col metodo analitico è dato dalla seguente formula :

$$V1 = [R - (I + m + p + a)]/r + A - D \quad \text{dove:}$$

R (12 mensilità) = reddito lordo annuo ricavabile dal probabile canone di affitto che può congruamente fissato per la zona in esame, con immobili di simili caratteristiche

I = imposte e tasse incidenti mediamente nella misura del 25% del reddito;

m = spese di manutenzione, valutabili nella misura pari al 5% del reddito;

p = perdite di fitto e inesigibilità, fissate al 2% quindi;

a = spese di amministrazione ed assicurazione, fissate all' 1% quindi;

r = saggio di capitalizzazione che può essere fissato congruamente nella misura del 3%;

A = aggiunte al valor capitale (elementi di maggiorazione al valore);
D = detrazioni al valor capitale.

V2 Stima col metodo sintetico in funzione del prezzo al mq netto

Il valore di mercato di un immobile col metodo analitico, prende in esame il prezzo (P) al metro quadrato degli immobili confrontabili con quello in esame, nella stessa zona in cui è localizzato l'oggetto della stima, e lo pone a base della seguente formula:

$V2 = [P \times mq] + A - D$ dove:

mq = superficie utile;

A = aggiunte al valor capitale (elementi di maggiorazione al valore);

D = detrazioni al valor capitale.

DALLA MEDIA DEI VALORI DESUNTI $(V1/2 + V2/2)$ SI RICAVALI IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (valore di mercato: quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene) DELL'IMMOBILE

$(V1 + V2) / 2 =$ PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: estimoimmobiliare.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - VIA SAN GASPARE PIANO T-1-2	158,00 mq	8.433.797,00 €/mq	€ 133.253,99	100,00%	€ 133.253,99
				Valore di stima:	€ 133.253,99

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.

Sabaudia, li 13/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 1 AEROZENITALE E RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL 2 MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL 3 PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL 4 ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - ALL 5 RILIEVO DEL CTU
- ✓ Altri allegati - ALL 6 CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - ALL7 VISURA STORICA
- ✓ Altri allegati - ALL 8 STIMA IMMOBILE
- ✓ Altri allegati - ALL 9 PERIZIA VERSIONE privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - VIA SAN GASPARE PIANO T-1-2
APPARTAMENTO, disposto su due livelli sovrastanti box e cantina e sito nel Comune di SONNINO (LT) in Via SAN GASPARE, dunque lungo la linea di costa dell'abitato a qualche centinaio di metri dalla piazza centrale. Tale bene, è riportato all' N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 2150 (APPARTAMENTO POSTO SU TRE PIANI - A/2 CLASSE 4 - 6 VANI - Totale: 158 m² - Totale: escluse aree scoperte: 152 m² superficie catastale), così suddiviso: PIANO TERRA (GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI OLTRE INGRESSO E ZONA PORTICATA); PIANO PRIMO (ZONA GIORNO PER 46.30 MQ CALPESTABILI, OLTRE DUE BALCONI PER 6.80 MQ); PIANO SECONDO (ZONA NOTTE PER 72.00 MQ CALPESTABILI). La superficie calpestabile ad uso abitativo è di 118.30 mq; la superficie calpestabile relativa a cantine e garage è di 24.60 mq; la superficie calpestabile destinata a balconi è di 6.80 mq. L'immobile è per la totalità del 100/100 degli esecutati. -50/100 QUOTA PROPRIETA' **** Omissis **** -50/100 QUOTA ****
Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2150, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'unità abitativa, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1 DEL 16.05.1997 (ORIGINARIA N.108 DEL 18.10.1979), risulta regolare.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - VIA SAN GASPARE PIANO T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2150, Categoria A2	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	Esternamente, l'abitazione che è ricoperta con tetto a falde e tegole alla portoghese, risulta parzialmente intonacata ma non tinteggiata e necessita dunque di lavorazioni su tutte le facciate, mentre internamente, si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	APPARTAMENTO, disposto su due livelli sovrastanti box e cantina e sito nel Comune di SONNINO (LT) in Via SAN GASPARE, dunque lungo la linea di costa dell'abitato a qualche centinaio di metri dalla piazza centrale. Tale bene, è riportato all' N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 2150 (APPARTAMENTO POSTO SU TRE PIANI - A/2 CLASSE 4 - 6 VANI - Totale: 158 m ² - Totale: escluse aree scoperte: 152 m ² superficie catastale), così suddiviso: PIANO TERRA (GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI OLTRE INGRESSO E ZONA PORTICATA); PIANO PRIMO (ZONA GIORNO PER 46.30 MQ CALPESTABILI, OLTRE DUE BALCONI PER 6.80 MQ); PIANO SECONDO (ZONA NOTTE PER 72.00 MQ CALPESTABILI). La superficie calpestabile ad uso abitativo è di 118.30 mq; la superficie calpestabile relativa a cantine e garage è di 24.60 mq; la superficie calpestabile destinata a balconi è di 6.80 mq. L'immobile è per la totalità del 100/100 degli esecutati. -50/100 QUOTA PROPRIETA' **** Omissis **** -50/100 QUOTA **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		