

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

Esecuzione Immobiliare  
R.G.E. 150/2023

TRIBUNALE DI  
LATINA

CANCELLERIA  
ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA [REDACTED]

CUSTODE: AVV. [REDACTED]



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotti divisi .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotti</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotti</b> .....	13

All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED] - [REDACTED], email: [REDACTED]; PEC: [REDACTED] Tel. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento composto da 6,5 vani, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra e piano primo;
- **Bene N° 2** - Locale cantina, consistenza 19mq, superficie catastale 23mq, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra.
- **Bene N° 3** - Locale cantina, consistenza 16mq, superficie catastale 20mq, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra;

## DESCRIZIONE

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di:

- **Bene N° 1** - Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particelle 1343/5, 1344/6, 1376/8 (graffate), Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5, R.C. 241,70;
- **Bene N° 2** - Locale cantina distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1822/7, Cat. C/2, Classe 1, mq 19, R.C. 11,78.
- **Bene N° 3** - Locale cantina distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1409/6, Cat. C/2, Classe 3, mq 16, R.C. 13,22;

Gli immobili sono ubicati nel centro storico di Sonnino (LT). Arrivati al Borgo, occorre parcheggiare e proseguire percorrendo una serie di stradine e vicoli con scalini. Tutti gli immobili si trovano su via Isola Castello con accessi indipendenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTE DIVISI

I beni oggetto di pignoramento sono distinti in n.3 lotti:

- **Lotto N° 1** - Appartamento composto da 6,5 vani, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra e piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particelle 1343/5, 1344/6, 1376/8 (graffate), Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5, R.C. 241,70;

- **Lotto N° 2** – Locale cantina, consistenza 19mq, superficie catastale 23mq, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1822/7, Cat. C/2, Classe 1, mq 19, R.C. 11,78.
- **Lotto N° 3** – Locale cantina, consistenza 16mq, superficie catastale 20mq, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1409/6, Cat. C/2, Classe 3, mq 16, R.C. 13,22;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

### CONFINI

Porzioni di fabbricato siti nel Comune di Sonnino (LT) in via Isola Castello snc, meglio individuati nell'allegato n.1 descrizione del bene, e precisamente:

- **Lotto N° 1** - Appartamento composto da 6,5 vani catastali tra piano terra e piano primo, confinante con detta via Isola Castello, via Vittorio Emanuele II, distacco verso altro fabbricato, salvo altri e/o diversi confini;
- **Lotto N° 2** – Locale cantina al piano terra di via Isola Castello, confinante con via Isola Castello, terrapieno, passaggio condominiale, salvo altri e/o diversi confini.
- **Lotto N° 3** – Locale cantina al piano terra di via Isola Castello, confinante con via Isola Castello, proprietà eredi Stefanelli, proprietà eredi Bersani, salvo altri e/o diversi confini;

**CONSISTENZA**

Destinazione LOTTO 1	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	92 mq	128 mq	1,00	128 mq	2,50 m	Terra e primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,00 mq</b>		

Destinazione LOTTO 2	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina / Magazzino	19 mq	23 mq	1,00	23 mq	1,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

Destinazione LOTTO 3	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina / Magazzino	16 mq	20 mq	1,00	20 mq	2,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si veda anche l'allegato n.2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali - LOTTO 1
Dal 30/09/2011 al 05/06/2024	[REDACTED] (proprietà ½) [REDACTED] (proprietà ½)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 1343, Sub. 5 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 241,70 Piano Terra e Primo

Periodo	Proprietà	Dati catastali - LOTTO 2
Dal 30/09/2011 al 05/06/2024	[REDACTED] (proprietà ½) [REDACTED] (proprietà ½)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 1822, Sub. 7 Categoria C/2 Cl. 1, Cons. 19 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 11,78 Piano Terra

Periodo	Proprietà	Dati catastali - LOTTO 3
Dal 30/09/2011 al 05/06/2024	[REDACTED] (proprietà ½) [REDACTED] (proprietà ½)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 1409, Sub. 6 Categoria C/2 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 13,22 Piano Terra

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	
	62	1343	5		A/3	3	6,5	128 mq	241,70 €	Terra e Primo	si	
	62	1822	7		C/2	1	19 mq	23 mq	11,78 €	Terra		
	62	1409	6		C/2	3	16 mq	20 mq	13,22 €	Terra		

Sussiste corrispondenza catastale.

## PATTI

L'immobile non risulta occupato come riscontrato anche in occasione del primo accesso.

## STATO CONSERVATIVO

Occorre fare un distinguo per i vari immobili.

I locali ad uso cantina e/o magazzino hanno un buono, a tratti discreto, stato di manutenzione.

L'immobile ad uso residenziale presenta degli ambienti in un sufficiente stato di manutenzione, altri in buono stato. Però, in una delle camere da letto si è riscontrato una grossa problematica dovuta ad infiltrazioni di acqua. La disposizione degli ambienti è tale da ubicare la stanza in questione sotto un tetto che, nel corso degli anni, non ha subito interventi di manutenzione. La mancanza e rottura di diversi coppi di copertura hanno causato infiltrazioni di acqua portando al deterioramento del controsoffitto e del legname facente parte dell'orditura primaria e secondaria. Non essendoci più un manto di copertura adeguato e funzionale, il solaio della stanza menzionata è esposto agli agenti atmosferici che ne determinano la condizione attuale. (Vedi anche all.3\_Rilievo fotografico)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili in questione sono stati realizzati in muratura portante in pietra con alcuni solai in travi di legno ed altri solai in laterocemento.

I locali ad uso cantina e/o magazzino sono posti al piano terra di due edifici adiacenti. Hanno ingresso indipendente da via Isola Castello attraverso portoni in legno.

L'unità abitativa oggetto della procedura in esame è rappresentata da ambienti posti al piano terra ed al piano primo. Alla cucina e zona pranzo si accede attraverso una porta che affaccia su un piccolo passaggio "a cielo aperto" e da cui è possibile entrare, con un portoncino, alle altre stanze. Una scala permette di salire al piano superiore dove ci sono due stanze ed un bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono in buone condizioni in quanto sostituiti ultimamente. I rivestimenti dei pavimenti sono in maiolica e marmette. La cucina ed il bagno sono rivestiti in ceramica. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con caldaia murale e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico ha subito degli interventi di adeguamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile residenziale, alla data del sopralluogo eseguito il 02/07/2024, risulta libero da persone. Sono presenti elementi di arredo di vario tipo (letti, sedie, comodini, armadi, tavoli, ecc)

I magazzini/cantine sono risultati occupati da materiale vario ed ingombrante.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per divisione di unità immobiliare è stata presentata al Comune di Sonnino una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) con Prot. N.6006 del 21/06/2011.

Per fusione di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso è stata presentata al Comune di Sonnino una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) con Prot. N.6678 del 07/07/2011.

### **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 idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria una metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si è proceduto alla stima attraverso tre procedimenti:

- 1) STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA;
- 2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI;
- 3) STIMA PER VALORI TIPICI;

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

(Vedi allegato n.2 \_ Stima dei beni)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.3 lotti così costituiti:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra e piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particelle 1343/5, 1344/6, 1376/8 (graffate), Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5, R.C. 241,70.

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

Valore di stima del bene: € 68.620,37

## Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico diretto	€ 64.128,00
2-stima per capitalizzazione dei redditi	€ 85.093,11
3- Stima per valori tipici	€ 56.640,00

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

€ 68.620,37, **arrotondato ad € 68.620,00 (sessantottomilaseicentoventi/00)**

**Interventi da attuare su immobile**

Facendo seguito a quanto indicato dal G.E. Dott.ssa [REDACTED] nella comunicazione in cui *“invita il custode a verificare con l’ausilio dell’esperto stimatore l’effettiva sussistenza del pericolo di perimento del bene nonché la tipologia degli interventi da attuare a spese della procedura e non procrastinabili”* sono ad evidenziare quanto segue.

Da confronti avvenuti si è decisione di effettuare dei sopralluoghi con imprese di costruzioni per rispondere al quesito in questione.

Già in occasione del primo accesso, eseguito in data 02/07/2024, si notava un problema dovuto ad infiltrazioni provenienti dal manto di copertura posto su una stanza del piano terra.

La disposizione degli ambienti è tale da ubicare la stanza in questione sotto un tetto che, nel corso degli anni, non ha subito interventi di manutenzione. La mancanza e rottura di diversi coppi di copertura hanno causato infiltrazioni di acqua portando al deterioramento del controsoffitto e del legname facente parte dell’orditura primaria e secondaria. Non essendoci più un manto di copertura adeguato e funzionale, il solaio della stanza in questione è esposto agli agenti atmosferici che ne determinano la condizione attuale.

Stante la situazione, si è provveduto a contattare n.2 società edili e concordare con loro dei sopralluoghi distinti.

In data 05/10/2024, come comunicazione fatta a mezzo PEC, la ricognizione è avvenuta congiuntamente al Sig.

[REDACTED], in qualità di Amministratore della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]

In data 12/10/2024, come comunicazione fatta a mezzo PEC, la ricognizione è avvenuta congiuntamente al [REDACTED] in qualità di [REDACTED] con sede in via [REDACTED]

Alle ditte, dopo un confronto tecnico, è stato chiesto di produrre preventivi per gli interventi da attuare.

In data 18/10/2024 perveniva allo scrivente il preventivo della ditta [REDACTED]

In data 21/10/2024 perveniva allo scrivente il preventivo della ditta [REDACTED]

Detti preventivi sono stati allegati in precedenza alla relazione inviata al Custode Avv. Emanuela Tombolillo in data 06/11/2024

Dalle due offerte emerge che **l’importo medio per la ristrutturazione della copertura è di €18.362,50** (dicasi euro diciottomilatrecentosessantadue/50).

Gli interventi, da effettuare sulla porzione di tetto sovrastante la stanza, ne consentirebbero l’utilizzo ed eviterebbero un progressivo deterioramento.

Anche se l’importo dei lavori è di modesta entità, ci sono una serie di incombenze burocratiche e tecniche da assolvere prima, durante e dopo i lavori di ristrutturazione della porzione di tetto.

Si ipotizzano costi di circa € 6.500,00 per progettazione, direzione lavori, collaudi, richieste di autorizzazioni comunali e costi per occupazione suolo pubblico.

Se, al valore di stima dell'immobile, andiamo a sottrarre l'importo dei lavori da eseguire e le spese tecnico-amministrative:

€68.620,00 - € 18.362,50 - € 6.500,00 = € 43.757,50 (euroquarantatremilasettecentocinquantesette/50)

**Valore finale di stima arrotondato: € 43.750,00 (euroquarantatresettecentocinquanta/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano Terra e Primo	128,00 mq	341,797 €/mq	€ 43.750,00	100,00%	€ 43.750,00
Valore di stima:					€ 43.750,00

- **Lotto N° 2** - Locale cantina, consistenza 19mq, superficie catastale 23mq, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1822/7, Cat. C/2, Classe 1, mq 19, R.C. 11,78.

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

Valore di stima del bene: € 6.988,60

Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico diretto € 7.762,50

2-stima per capitalizzazione dei redditi € 5.785,80

3- Stima per valori tipici € 7.417,50

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere: € 6.988,60, **arrotondato ad € 6.990,00 (seimilanovecentonovanta/00)**

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Cantina a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano Terra	23,00 mq	303,913 €/mq	€ 6.990,00	100,00%	€ 6.990,00
Valore di stima:					€ 6.990,00

- **Lotto N° 3** - Locale cantina, consistenza 16mq, superficie catastale 20mq, ubicato a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1409/6, Cat. C/2, Classe 3, mq 16, R.C. 13,22;

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

Valore di stima del bene: € 6.430,10

Metodi Valore immobile (€)

- 1-procedimento sintetico diretto € 6.750,00
- 2-stima per capitalizzazione dei redditi € 6.090,32
- 3- Stima per valori tipici € 6.450,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere: € 6.430,10,  
**arrotondato ad € 6.430,00 (seimilaquattrocentotrenta/00)**

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Cantina a Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano Terra	20,00 mq	321,50 €/mq	€ 6.430,00	100,00%	€ 6.430,00
Valore di stima:					€ 6.430,00

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 07/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
[Redacted Signature]

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. N.1 DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. N.2 METODI DI STIMA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL. N.3 RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALL. N.4 VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL. N.5 VISURA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL. N.6 TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL. N.7 APE

**LOTTO N.1**

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra e piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particelle 1343/5, 1344/6, 1376/8 (graffate), Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5, R.C. 241,70.

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ricade all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".

**LOTTO N.2**

- **Lotto N° 2** - Locale cantina, consistenza 19mq, superficie catastale 23mq, ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1822/7, Cat. C/2, Classe 1, mq 19, R.C. 11,78.

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ricade all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".

**LOTTO N.3**

- **Lotto N° 3** - Locale cantina, consistenza 16mq, superficie catastale 20mq, ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1409/6, Cat. C/2, Classe 3, mq 16, R.C. 13,22;

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ricade all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.

LOTTO N.1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano Terra e Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particelle 1343/5, 1344/6, 1376/8 (graffate), Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5, R.C. 241,70.	<b>Superficie catastale</b>	128,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ad uso residenziale presenta degli ambienti in un sufficiente stato di manutenzione, altri in buono stato. Però, in una delle camere da letto si è riscontrato una grossa problematica dovuta ad infiltrazioni di acqua. La disposizione degli ambienti è tale da ubicare la stanza in questione sotto un tetto che, nel corso degli anni, non ha subito interventi di manutenzione. La mancanza e rottura di diversi coppi di copertura hanno causato infiltrazioni di acqua portando al deterioramento del controsoffitto e del legname facente parte dell'orditura primaria e secondaria. Non essendoci più un manto di copertura adeguato e funzionale, il solaio della stanza menzionata è esposto agli agenti atmosferici che ne determinano la condizione attuale. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra e piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particelle 1343/5, 1344/6, 1376/8 (graffate), Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5, R.C. 241,70. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ricade all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 02/07/2024 risulta libero.		

LOTTO N.2

Bene N° 2 - Cantina Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Magazzino distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1822/7, Cat. C/2, Classe 1, mq 19, R.C. 11,78.	<b>Superficie catastale</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale ad uso cantina e/o magazzino ha un buono, a tratti discreto, stato di manutenzione. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)		
<b>Descrizione:</b>	Locale cantina, consistenza 19mq, superficie catastale 23mq, ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1822/7, Cat. C/2, Classe 1, mq 19, R.C. 11,78. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ricade all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 02/07/2024 risulta libero.		

<b>Bene N° 3 - Cantina Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Magazzino distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1409/6, Cat. C/2, Classe 3, mq 16, R.C. 13,22.	<b>Superficie catastale</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale ad uso cantina e/o magazzino ha un buono, a tratti discreto, stato di manutenzione. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale cantina, consistenza 16mq, superficie catastale 20mq, ubicato nel Centro Storico di Sonnino (LT) - Via Isola Castello snc, piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.62, particella 1409/6, Cat. C/2, Classe 3, mq 16, R.C. 13,22.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ricade all'interno del P.R.G. di Sonnino nella ZONA "A" - Zona di conservazione e risanamento, Sottozona "A1".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 02/07/2024 risulta libero.		



N° 1 Altri allegati - ALL. N.1 DESCRIZIONE DEL BENE





N° 2 Altri allegati - ALL. N.2 METODI DI STIMA





**ALLEGATI:**



N° 3 Altri allegati - ALL. N.3 RILIEVO FOTOGRAFICO





**ALLEGATI:**



N° 4 Altri allegati - ALL. N.4 VISURE CATASTALI





**ALLEGATI:**



N° 5 Altri allegati - ALL. N.5 VISURA





**ALLEGATI:**



N° 6 Altri allegati - ALL. N.6 TITOLO DI PROPRIETA'





**ALLEGATI:**



N° 7 Altri allegati - ALL. N.7 APE

