

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RG.E. n° 145/2020

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Losacco Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ELABORATO DEFINITIVO

Prossima Udienza:
08.06.2022

Giudice Esecutore:
Dott.ssa LULLI Alessandra

II C.T.U.

Geom. Gianluca Losacco



GL

"Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco"

Latina Scalo - Via della Stazione n° 291

Partita Iva 02171590595

E-mail: stgianlucal@gmail.com | Pec: gianluca.losacco@geopec.it

Tel. **328.6912095**

Iscritto al n° 460 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari del Tribunale di Latina

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – RG.E. 145/2020



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 1 di 13



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558
VALUTATORE IMMOBILIARE

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.728,04	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 2 di 13



Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fbd89

INCARICO

All'udienza del 03/04/2021, il sottoscritto Geom. Losacco Gianluca, con studio in Via omissis - 04013 - Latina (LT), email stgianlucal@gmail.com, PEC gianluca.losacco@geopec.it, Tel. 328 69 12 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS mediante il procedimento del MARKET COMPARISON APPROCH (MCA) e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Francesco 47 (Coord. Geografiche: 41.415096, 13.242438)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel territorio del Comune di Sonnino (LT), e precisamente in Via San Francesco n° 47, nella zona semicentrale del Comune; la zona risulta urbanizzata e completa delle opere primarie e delle infrastrutture pubbliche. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Situato in zona semicentrale, risultano presenti la maggior parte dei servizi pubblici, scuole, banche, ufficio postale, farmacie e chiese, non sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta ben collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di accertamento è localizzata al piano terra (catastale), di un fabbricato di due piani fuori terra.

Con la seguente destinazione: Piano terra: Corridoio, Bagno, Cucina, Soggiorno, n° 2 camere da letto e ripostiglio.

Il corpo di fabbrica di forma rettangolare, con uno dei lati maggiore (lato cucina) costituisce la facciata prospiciente Via San Francesco.

L'immobile è costruito con struttura portante in muratura, gli infissi sono in legno senza vetro camera, avvolgibili in plastica, pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano in pessimo stato di manutenzione collegati alle reti di approvvigionamento ma privi di certificazione. Le condizioni generali dell'immobile sono pessime, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da viabilità pubblica e mediante transito su aree non oggetto di pignoramento comune con altre unità immobiliari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/01/2022.

In data 28.01.2022 previa autorizzazione del GI si è proceduto all'accesso mediante l'ausilio della forza pubblica.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 3 di 13



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Francesco 47

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato Certificazione Notarile del 24.09.2020 a rogito Notaio FUCCILLO Antonio di Sezze.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'immobile oggetto di esecuzione risulta distinta presso l'agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Latina al foglio 154 mappale 529;

lo stesso complesso confina con:

Nord: Mappali 87

Sud: Distacco si Viabilità pubblica denominata Via San Francesco

Est: Mappali 93

Ovest: Mappali 83-86



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 4 di 13



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,54 mq	134,24 mq	1,00	134,00 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				134,00 mq		

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, presa visione della planimetria catastale si precisa che nella planimetria risulta riportato in vano scala comune con altra unita immobiliare.

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	88	9		A3	3	5	134 mq	185,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, presa visione della planimetria catastale si precisa che nella planimetria risulta riportato in vano scala comune con altra unita immobiliare.

PRECISAZIONI

Accertamenti e Sopralluoghi

- 10.04.2021 Accesso presso L'agenzia delle Entrate Settore Territorio;
- 03.08.2021 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (deserto)
- 03.08.2021 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino;
- 14.09.2021 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (deserto)
- 14.09.2021 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino;
- 25.08.2021 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino;
- 14.12.2021 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (deserto)
- 28.01.2022 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione.

Sul posto era presente il Custode Giudiziario, che munito di autorizzazione del GE a mezzo della forza pubblica consentiva l'accesso. Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 5 di 13



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558
VALUTATORE IMMOBILIARE

PATTI

L'immobile risulta in mediocre stato di mantenimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in pessimo stato di mantenimento, necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. All'interno dello stesso risulta presente mobilio ed arredi vari.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata è costituita da una unità con accesso direttamente dalla Viabilità pubblica e mediante transito su area non oggetto di pignoramento comune con altra U.I..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare pignorata è costituita da una unità indipendente con accesso direttamente dalla Viabilità pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel territorio del Comune di Sonnino (LT), e precisamente in Via San Francesco n° 47, nella zona semicentrale;

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è localizzata al piano terra (catastale), di un fabbricato di due piani fuori terra.

L'immobile è costruito con struttura portante in muratura, gli infissi sono in legno senza vetro camera, avvolgibili in plastica, pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica.

Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano in pessimo stato di manutenzione collegati alle reti di approvvigionamento ma privi di certificazione. Le condizioni generali dell'immobile sono pessime, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da viabilità pubblica e mediante transito su aree non oggetto di pignoramento comuni con altre unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'interno dell'U.I. risulta presente mobilio ed arredi vari.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 6 di 13



PROVENIENZE VENTENNALI

Risulta depositato Certificazione Notarile del 24.09.2020 a rogito Notaio FUCCILLO Antonio di Sezze.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 26/03/2018
Reg. gen. 7175 - Reg. part. 145
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/07/2020
Reg. gen. 13508 - Reg. part. 9620
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Risulta depositato Certificazione Notarile del 24.09.2020 a rogito Notaio FUCCILLO Antonio di Sezze.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Sonnino.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 7 di 13



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

l'immobile da dichiarazioni rese nell'atto di compravendita, nonché da attestazione redatta dall'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino - Area3.2 Urbanistica , pianificazione territoriale ed Infrastrutture, risulta edificato in forza a Licenza Edilizia n° 84 del 04.02.1974.

In merito alla conformità dell'U.I. non avendo avuto la possibilità di visionare il fascicolo edilizio il sottoscritto CTU non può esprimere alcun giudizio.

In allegato attestazione redatta dall'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino - Area3.2 Urbanistica , pianificazione territoriale ed Infrastrutture.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In allegato attestazione redatta dall'ufficio urbanistica del Comune di Sonnino - Area3.2 Urbanistica , pianificazione territoriale ed Infrastrutture.

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.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 8 di 13



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Francesco 47
- L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel territorio del Comune di Sonnino (LT), e precisamente in Via San Francesco n° 47, nella zona semicentrale del Comune; la zona risulta urbanizzata e completa delle opere primarie e delle infrastrutture pubbliche. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Situato in zona semicentrale, risultano presenti la maggior parte dei servizi pubblici, scuole, banche, ufficio postale, farmacie e chiese, non sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta ben collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di accertamento è localizzata al piano terra (catastale), di un fabbricato di due piani fuori terra. Con la seguente destinazione: Piano terra: Corridoio, Bagno, Cucina, Soggiorno, n° 2 camere da letto e ripostiglio. Il corpo di fabbrica di forma rettangolare, con uno dei lati maggiore (lato cucina) costituisce la facciata prospiciente Via San Francesco. L'immobile è costruito con struttura portante in muratura, gli infissi sono in legno senza vetro camera, avvolgibili in plastica, pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano in pessimo stato di manutenzione collegati alle reti di approvvigionamento ma privi di certificazione. Le condizioni generali dell'immobile sono pessime, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento. l'accesso all'unità immobiliare è garantito da viabilità pubblica e mediante transito su aree non oggetto di pignoramento comune con altre unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 77.728,04

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - Via San Francesco 47	134,00 mq	58.006,00 €/mq	€ 77.728,04	100,00%	€ 77.728,04
Valore di stima:					€ 77.728,04

Valore di stima: € 77.728,04

Valore finale di stima: € 77.728,04



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 9 di 13



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS mediante il procedimento del MARKET COMPARISON APPROCH (MCA) e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Latina, li 22/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Losacco Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Attestazione Comune di Sonnino
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Valutazione MCA



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 10 di 13



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Francesco 47
- L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel territorio del Comune di Sonnino (LT), e precisamente in Via San Francesco n° 47, nella zona semicentrale del Comune; la zona risulta urbanizzata e completa delle opere primarie e delle infrastrutture pubbliche. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Situato in zona semicentrale, risultano presenti la maggior parte dei servizi pubblici, scuole, banche, ufficio postale, farmacie e chiese, non sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta ben collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di accertamento è localizzata al piano terra (catastale), di un fabbricato di due piani fuori terra. Con la seguente destinazione: Piano terra: Corridoio, Bagno, Cucina, Soggiorno, n° 2 camere da letto e ripostiglio. Il corpo di fabbrica di forma rettangolare, con uno dei lati maggiore (lato cucina) costituisce la facciata prospiciente Via San Francesco. L'immobile è costruito con struttura portante in muratura, gli infissi sono in legno senza vetro camera, avvolgibili in plastica, pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano in pessimo stato di manutenzione collegati alle reti di approvvigionamento ma privi di certificazione. Le condizioni generali dell'immobile sono pessime, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da viabilità pubblica e mediante transito su aree non oggetto di pignoramento comune con altre unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Sonnino.

Prezzo base d'asta: € 77.728,04



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 11 di 13



Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fbd89

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.728,04

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via San Francesco 47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	134,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in pessimo stato di mantenimento, necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. All'interno dello stesso risulta presente mobilio ed arredi vari.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel territorio del Comune di Sonnino (LT), e precisamente in Via San Francesco n° 47, nella zona semicentrale del Comune; la zona risulta urbanizzata e completa delle opere primarie e delle infrastrutture pubbliche. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Situato in zona semicentrale, risultano presenti la maggior parte dei servizi pubblici, scuole, banche, ufficio postale, farmacie e chiese, non sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta ben collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di accertamento è localizzata al piano terra (catastale), di un fabbricato di due piani fuori terra. Con la seguente destinazione: Piano terra: Corridoio, Bagno, Cucina, Soggiorno, n° 2 camere da letto e ripostiglio. Il corpo di fabbrica di forma rettangolare, con uno dei lati maggiore (lato cucina) costituisce la facciata prospiciente Via San Francesco. L'immobile è costruito con struttura portante in muratura, gli infissi sono in legno senza vetro camera, avvolgibili in plastica, pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano in pessimo stato di manutenzione collegati alle reti di approvvigionamento ma privi di certificazione. Le condizioni generali dell'immobile sono pessime, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da viabilità pubblica e mediante transito su aree non oggetto di pignoramento comune con altre unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 12 di 13



Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fbd89

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Latina il 26/03/2018
Reg. gen. 7175 - Reg. part. 145
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/07/2020
Reg. gen. 13508 - Reg. part. 9620
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco tel. 328.6912095

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 12FI00362PO7

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 13 di 13

