

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Dato Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo.....	5
Bene N° 2 - Fabbriato artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13

Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 107.400,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 89.600,00	27

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 23.568,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra...29	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano	30



INCARICO

All'udienza del 02/10/2021, il sottoscritto Arch. Di Dato Rita, con studio in Via Germania, 1 - 04100 - Latina (LT), email rita.didato@gmail.com, PEC rita.didato@archiworldpec.it, Tel. 340 7140662, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2021 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 Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA CASANOVA N.13, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Appartamento in Lenola alla Via Casanova n.13, posto al piano primo, della superficie lorda catastale di mq 132

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA COLLE PANTANO, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Capannone, ad uso artigianale, sito in Lenola alla Via Colli Pantano, posto al piano terra della superficie lorda catastale di mq 284

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA COLLE PANTANO

Terreno, in zona agricola di PRG, corte di fabbricato artigianale, della superficie catastale di mq 1.964.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da rilevare che la trascrizione del pignoramento, non riporta il terreno, di cui al Bene N.3, Lotto 3°. Essendo detto bene (N.3), indicato espressamente nell'atto di pignoramento, ma erroneamente omissso nella relativa trascrizione, l'Esperto ha, comunque, provveduto alla sua stima e ad individuarlo separatamente: Lotto 3°.

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.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con le seguenti ditte, Zizzo Vittorio, Zizzo Claudio, vano scala e distacco su Via Casanova.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,80 m	1°

Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1982 al 06/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 614, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 Superficie catastale 132 mq Rendita € 464,81 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	614	3		A2	7	6	132 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria dell'immobile, allegata alla presente, oggetto di Licenza Edilizia corrisponde allo stato di fatto e alla planimetria catastale a meno del posizionamento di un balcone e di alcune modifiche eseguite senza autorizzazione. Le modifiche rilevate costituiscono lievi variazioni tra lo stato di fatto e la planimetria depositata in catasto. A meno del posizionamento di un balcone, esse consistono negli spostamenti di alcune tramezzature interne che non variano nè l'individuazione, nè la consistenza catastale, nè la rendita dell'immobile.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa. Al momento del pignoramento vi è congruenza tra il debitore esecutato e il soggetto titolare del diritto reale sull'immobile pignorato.



PATTI

Non si rilevano patti o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è in cattivo stato di conservazione, anche in considerazione della vetustà. Internamente l'appartamento, negli anni, è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente l'intero fabbricato dovrà essere oggetto di ristrutturazione con il rifacimento dell'intonaco deteriorato e di quello mancante con la completa riverniciatura delle facciate.

L'appartamento è occupato dal debitore esecutato e dalla sua consorte in regime di separazione dei beni

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni, sono gli accessi dalla strada comunale, i camminamenti, il corpo scala, la coperture dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito negli anni 70, ha struttura portante in muratura di tufo.

Le fondazioni a sacco, i solai in laterocemento, la copertura è in parte a tetto ed in parte piana a terrazzo non praticabile. Esternamente l'immobile non è stato ristrutturato, alcune pareti mancano dell'intonaco; anche il vano scala dovrà essere ristrutturato. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico, citofonico, idraulico. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato soltanto dal debitore esecutato e dalla coniuge non esecutata, tra loro in regime di separazione legale dei beni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1970 al 06/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ermanno Fiore	05/08/1970	46812	5089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	16/09/1970	25705	22457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	19/08/1970		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Latina il 06/03/2003
Reg. gen. 6702 - Reg. part. 1709
Quota: 1/2
Importo: € 2.695,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Latina il 12/10/2005
Reg. gen. 32303 - Reg. part. 9644
Quota: 1/2
Importo: € 3.876,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Latina il 21/12/2012

Reg. gen. 27414 - Reg. part. 2958

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 01/06/2021

Reg. gen. 13521 - Reg. part. 10268

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura. In allegato le ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto con l'elenco sintetico delle formalità rilevate sull'immobile



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento pignorato, ha destinazione residenziale, come previsto dalla normativa urbanistica comunale. Esso è stato realizzato in base a Licenze edilizie successive; in particolare l'appartamento in oggetto è stato realizzato per sopraelevazione con regolare Licenza Edilizia n.507 del 14.05.1974.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata (per sopraelevazione dell'esistente) con Licenza Edilizia N. 507 rilasciata dal Comune di Lenola in data 14 maggio 1974. In allegato lo stralcio del progetto e la

relativa L.E. Per essa è stata richiesta l'Agibilità in data 08.04.1992, come da domanda protocollata al n.1405 (allegata)

Le difformità riscontrate tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto consistono nel posizionamento variato per uno dei tre balconi dell'abitazione e per le modifiche interne eseguite senza alcuna autorizzazione. Per regolarizzare dette difformità potrà essere presentata una SCIA o accertamento di conformità (per il balcone) ed una CILA in sanatoria per le modifiche interne. Il costo complessivo (oneri, oblazioni e spese tecniche) per dette attività di regolarizzazione sono state quantificate in € 6.000,00

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.

L'unità immobiliare non è fornita di regolare libretto di manutenzione caldaia e controllo fumi, pertanto l'Esperto non ha potuto redigere l'APE. Sebbene più volte richiesto ufficialmente, il proprietario non ha fornito la documentazione necessaria all'APE, nè ha provveduto a costituirlo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene in oggetto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da rilevare che la trascrizione del pignoramento, non riporta il terreno, di cui al Bene N.3, Lotto 3°. Essendo detto bene (N.3), indicato espressamente nell'atto di pignoramento, ma erroneamente omesso nella relativa trascrizione, l'Esperto ha, comunque, provveduto alla sua stima e ad individuarlo separatamente: Lotto 3°.

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.



CONFINI

L'unità immobiliare confina con la corte circostante allo stesso fabbricato (Bene e Lotto n.3) di proprietà **** Omissis ****. Inoltre il fabbricato, individuato alla particella 452, confina con le particelle catastali 446, 255, 450, 448, 426, 453.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato artigianale	284,00 mq	312,00 mq	1,00	312,00 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				312,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2012 al 06/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 452 Categoria C3 Cl.3, Cons. 284 Superficie catastale 312 mq Rendita € 440,02 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	452			C3	3	284	312 mq	440,02 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, allegata alla presente, a meno di variazioni interne, corrisponde allo stato di fatto. Le modifiche rilevate costituiscono variazioni interne che tuttavia non variano l'individuazione, la consistenza catastale e la rendita dell'immobile.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa. Al momento del pignoramento vi è congruenza tra il debitore esecutato e il soggetto titolare del diritto reale sull'immobile pignorato.

PATTI

Non si rilevano patti o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è in cattivo stato di conservazione, anche in considerazione della vetustà. Come da fotografie allegate, è rilevabile la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato. Le pareti interne ed esterne sono in gran parte non intonacate, né tinteggiate. La copertura è in eternit. L'immobile è occupato ed utilizzato dal debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. La corte circostante il capannone, di proprietà di **** Omissis **** non è stata trasferita al debitore, tuttavia quest'ultimo sembra goderne l'utilizzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di blocchetti di cemento.

Le fondazioni a sacco, la copertura è a struttura metallica sormontata da un manto di cupolini ondulati tipo eternit. Esternamente ed internamente le pareti non sono del tutto intonacate né tinteggiate. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico. Vi è un servizio igienico. Non è previsto alcun impianto di riscaldamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato soltanto dal proprietario, debitore esecutato, in regime di separazione legale dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2012 al 06/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Morelli	18/12/2012	16352	973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/12/2012	27413	19017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	20/12/2012	3937	1T

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27414 - Reg. part. 2958
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/06/2021
Reg. gen. 13521 - Reg. part. 10268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura. In allegato le ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto con l'elenco sintetico delle formalità rilevate sull'immobile

NORMATIVA URBANISTICA

Il capannone pignorato, ha destinazione laboratorio artigianale, come da originaria concessione edilizia e successiva domanda di sanatoria per ampliamento dello stesso.
Esso è stato realizzato in zona agricola del PRG del Comune di Lenola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile pignorato è stato realizzato con C.E. n. 93 rilasciata dal Comune di Lenola in data 23 aprile 1980. Successivamente, a seguito di ampliamento abusivo, è stata presentata domanda di Sanatoria con prot. 4675 in data 25-09-1986 e rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria N. 476 in data 12-12-2012 come da elaborato grafico allegato.

Rispetto allo stato autorizzato, l'esperto ha rilevato lievi difformità interne e la realizzazione di parti accessorie alla costruzione eliminabili con richieste di accertamento di conformità o attraverso il loro abbattimento. Per dette lievi difformità è stato determinato il presunto costo complessivo di € 4.000,00 da dedurre con la stima del lotto.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale. La corte circostante il fabbricato non appartiene al debitore esecutato, per cui l'immobile è privo di una area di pertinenza necessaria alla attività.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, in quanto la trascrizione del pignoramento, non riporta il terreno costituente il Bene N.3, Lotto 3°. Detto bene, indicato espressamente nell'atto di pignoramento, è stato erroneamente omesso nella relativa trascrizione. L'Esperto ha, comunque, provveduto alla sua stima e ad individuarlo separatamente: Lotto 3°.



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.

CONFINI

Il terreno è corte circostante il fabbricato di cui al lotto 2.

Esso risulta confinante con le particelle censite al foglio 20 a nord con particella 107, ad est con 198, a sud con 255-452 e ad ovest con 453.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	1964,00 mq	1964,00 mq	1,00	1964,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1964,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1964,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/03/2011 al 06/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 446 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 1964 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,10
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	446				Pascolo	U	1964 mq	0,2 €	0,1 €	

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra il debitore esecutato e il soggetto titolare del diritto reale sull'immobile pignorato. Nella trascrizione del pignoramento non è indicato il terreno in oggetto.

PATTI

Non si rilevano patti o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è utilizzato come corte del fabbricato artigianale di altra proprietà. Vedi foto allegate.

PARTI COMUNI

Il terreno viene utilizzato per l'attività artigianale del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esperto ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Lenola il C.D.U. (Certificato Destinazione Urbanistica) allegato, prot. 9180 in data 24-10-2022.

Il terreno ha destinazione agricola come da PRG del Comune di Lenola sebbene non venga coltivato.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta utilizzato da **** Omissis **** come corte del fabbricato artigianale sebbene sia di proprietà dell'altro debitore esecutato **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2011 al 06/11/2022	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiore Maria Pia	10/03/2011	1670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	09/06/2011	14267	9642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina			

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 attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27414 - Reg. part. 2958
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura. In allegato le ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto con l'elenco sintetico delle formalità rilevate sull'immobile

Il terreno in oggetto, sebbene indicato nell'atto di pignoramento, non è stato riportato nella relativa trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è situato in zona agricola del P.R.G. del Comune di Lenola come indicato nel C.D.U. prot. 9180 del 24-10-2022 rilasciato dal Comune di Lenola; nello stesso sono riportate le relative norme urbanistiche. Esso è attualmente utilizzato come corte del fabbricato artigianale (Lotto n.3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per il terreno non esistono autorizzazioni edilizie.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo
Appartamento in Lenola alla Via Casanova n.13, posto al piano primo, della superficie lorda catastale di mq 132
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 614, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.400,00
Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 all'immobile oggetto della stima. A tal fine sono stati rilevati anche i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo	151,20 mq	750,00 €/mq	€ 113.400,00	100,00%	€ 113.400,00
				Valore di stima:	€ 113.400,00

Valore di stima: € 113.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 107.400,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra Capannone, ad uso artigianale, sito in Lenola alla Via Colli Pantano, posto al piano terra della superficie lorda catastale di mq 284
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 452, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 93.600,00
 Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 all'immobile oggetto della stima.
 A tal fine sono stati rilevati anche i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra	312,00 mq	300,00 €/mq	€ 93.600,00	100,00%	€ 93.600,00
Valore di stima:					€ 93.600,00

Valore di stima: € 93.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 89.600,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano
Terreno, in zona agricola di PRG, corte di fabbricato artigianale, della superficie catastale di mq 1.964.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 446, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.568,00
Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. 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 all'immobile oggetto della stima.
Il terreno è stato valutato anche in considerazione alla sua attuale funzione di area pertinenziale accessoria al capannone artigianale di cui al Lotto n.2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Lenola (LT) - Via Colle	1964,00 mq	12,00 €/mq	€ 23.568,00	100,00%	€ 23.568,00

Pantano					
Valore di stima:					€ 23.568,00



Valore di stima: € 23.568,00

Valore finale di stima: € 23.568,00



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 14/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Dato Rita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di Accesso (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Foto satellitare - Lotto 1-2-3 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - Lotto 1-2-3 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale - Lotto 1-2-3 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali - Lotto 1-2 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria, elenco formalità - Lotto 1-2-3 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto e N.O. lavori - Lotto 1 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Lotto 1-2 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto compravendita - Lotto 1 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di provenienza - Lotto 1-2 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica - Lotto 3 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Progetto PdC in sanatoria - Lotto 2 (Aggiornamento al 13/11/2022)

- ✓ N° 13 Foto - Fotografie interne ed esterne - Lotto 1 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 14 Foto - Fotografie interne ed esterne - Lotto 1-2 (Aggiornamento al 13/11/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute PEC ai Legali Creditore precedente e Debitori eseguiti (Aggiornamento al 14/11/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo
Appartamento in Lenola alla Via Casanova n.13, posto al piano primo, della superficie lorda catastale di mq 132
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 614, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento pignorato, ha destinazione residenziale, come previsto dalla normativa urbanistica comunale. Esso è stato realizzato in base a Licenze edilizie successive; in particolare l'appartamento in oggetto è stato realizzato per sopraelevazione con regolare Licenza Edilizia n.507 del 14.05.1974.

Prezzo base d'asta: € 107.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra
Capannone, ad uso artigianale, sito in Lenola alla Via Colli Pantano, posto al piano terra della superficie lorda catastale di mq 284
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 452, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il capannone pignorato, ha destinazione laboratorio artigianale, come da originaria concessione edilizia e successiva domanda di sanatoria per ampliamento dello stesso. Esso è stato realizzato in zona agricola del PRG del Comune di Lenola.

Prezzo base d'asta: € 89.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lenola (LT) - Via Colle Pantano
Terreno, in zona agricola di PRG, corte di fabbricato artigianale, della superficie catastale di mq 1.964.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 446, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è situato in zona agricola del P.R.G. del Comune di Lenola come indicato nel C.D.U. prot. 9180 del 24-10-2022 rilasciato dal Comune di Lenola; nello stesso sono riportate le relative norme urbanistiche. Esso è attualmente utilizzato come corte del fabbricato artigianale (Lotto n.3).

Prezzo base d'asta: € 23.568,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via Casanova n.13, scala unica, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 614, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	151,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è in cattivo stato di conservazione, anche in considerazione della vetustà. Internamente l'appartamento, negli anni, è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente l'intero fabbricato dovrà essere oggetto di ristrutturazione con il rifacimento dell'intonaco deteriorato e di quello mancante con la completa riverniciatura delle facciate. L'appartamento è occupato dal debitore esecutato e dalla sua consorte in regime di separazione dei beni		
Descrizione:	Appartamento in Lenola alla Via Casanova n.13, posto al piano primo, della superficie lorda catastale di mq 132		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato soltanto dal debitore esecutato e dalla coniuge non esecutata, tra loro in regime di separazione legale dei beni.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.600,00

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via Colle Pantano, scala unica, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 452, Categoria C3	Superficie	312,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è in cattivo stato di conservazione, anche in considerazione della vetustà. Come da fotografie allegate, è rilevabile la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato. Le pareti interne ed esterne sono in gran parte non intonacate, né tinteggiate. La copertura è in eternit. L'immobile è occupato ed utilizzato dal debitore esecutato in regime di separazione dei beni		
Descrizione:	Capannone, ad uso artigianale, sito in Lenola alla Via Colli Pantano, posto al piano terra della superficie lorda catastale di mq 284		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato soltanto dal proprietario, debitore esecutato, in regime di separazione legale		

	dei beni.
--	-----------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.568,00



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via Colle Pantano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 446, Qualità Pascolo	Superficie	1964,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è utilizzato come corte del fabbricato artigianale di altra proprietà. Vedi foto allegate.		
Descrizione:	Terreno, in zona agricola di PRG, corte di fabbricato artigianale, della superficie catastale di mq 1.964.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta utilizzato da **** Omissis **** come corte del fabbricato artigianale sebbene sia di proprietà dell'altro debitore esecutato **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA CASANOVA N.13, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Latina il 06/03/2003
Reg. gen. 6702 - Reg. part. 1709
Quota: 1/2
Importo: € 2.695,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Latina il 12/10/2005
Reg. gen. 32303 - Reg. part. 9644
Quota: 1/2
Importo: € 3.876,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27414 - Reg. part. 2958
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/06/2021
Reg. gen. 13521 - Reg. part. 10268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA COLLE PANTANO, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27414 - Reg. part. 2958
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/06/2021
Reg. gen. 13521 - Reg. part. 10268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA COLLE PANTANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 21/12/2012
Reg. gen. 27414 - Reg. part. 2958
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

