

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Romani Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.

promossa da

**XXX**

contro

**XXX**

*Codice fiscale: XXX*

*Partita IVA: XXX*

*VIA XXX N. XXX*

*XXX - XXXX (XX)*

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Ing. Romani Massimo, con studio in Via Montello, 52 - 04011 - Aprilia (LT), email [m.romani@studiotecnicoromani.eu](mailto:m.romani@studiotecnicoromani.eu), PEC [massimo.romani@archiworldpec.it](mailto:massimo.romani@archiworldpec.it); [m.romani@pec.ording.roma.it](mailto:m.romani@pec.ording.roma.it), Tel. 0697650954/0692043369, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando l'atto in cancelleria telematica.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Lenola (LT) - Via Roma, snc, piano T-1-2

---

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nell'aggregato abitativo del Comune di Lenola che si sviluppa lungo la SR 637 Frosinone-Gaeta, nel cui tratto di ingresso nel territorio centrale lenolese è denominata Via Roma. Fa parte di un complesso residenziale di due gruppi di villini a schiera a diversa quota ognuno costituito da 4 villini a schiera.

Il bene oggetto di perizia si inserisce nel primo gruppo, prospiciente Via Roma e accessibili mediante rampa carrabile da questa e cancello carrabile comune.

Si sviluppa su tre piani fuori terra:

- piano terra costituito da un un portico chiuso su tre lati;
- al piano primo si accede mediante scala esterna su corte esclusiva: comprende soggiorno pranzo con angolo cottura e frontalmente all'angolo cottura è ubicato il bagno;
- al piano secondo, concluso da una copertura in legno visibile, si dovrebbe accedere con una scala a chiocciola che al momento del sopralluogo non risultava realizzata: è presente solo il foro nel solaio di predisposizione e si è avuto comunque accesso al tale piano con una scala a pioli che ha evidenziato la suddivisione dello spazio in quattro vani tra cui un bagno, accessibili dal corridoio.

Dall'atto di proprietà si evince inoltre l'esistenza di una servitù di passaggio pedonabile e carrabile a favore dell'unità immobiliare, sulla particella 459 e 460 nonché diritto di posteggio per un autovettura su circa 18 mq.

L'immobile mediante Via Roma è collegato al centro storico di Lenola e nel raggio di circa 2 km mediante le varie strade è possibile raggiungere i servizi offerti della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Lenola (LT) - Via Roma, snc, piano T-1-2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- XXXX

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

- XXXX (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina:

- a nord con il bene comune non censibile (strada privata interna) identificato con il sub. 17;
- a est con l'unità immobiliare identificata con il sub. 19;
- a ovest con l'unità immobiliare identificata con il sub. 21;
- a sud con il bene comune non censibile (strada privata interna) identificato con il sub. 17.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porticato coperto	53,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	4,00 m	T
Abitazione	40,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	1
corte esclusiva	13,00 mq	13,00 mq	0,1	1,30 mq	0,00 m	T
Balconi	18,00 mq	18,00 mq	0,3	5,40 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	37,00 mq	46,00 mq	0,5	23,00 mq	2,20 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,95 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 30/01/1995	Comune Di Lenola sede in Lenola (LT) codice fiscale: 81003310596	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 181 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001420 Reddito dominicale € 6,96 Reddito agrario € 11,00
Dal 30/01/1995 al 14/07/2004	Comune Di Lenola sede in Lenola (LT) codice fiscale: 81003310596	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 829 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 000022
Dal 30/01/1995 al 14/07/2004	Comune Di Lenola sede in Lenola (LT) codice fiscale: 81003310596	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 828 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 000085
Dal 30/01/1995 al 14/07/2004	Comune Di Lenola sede in Lenola (LT) codice fiscale: 81003310596	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 827 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 001281
Dal 30/10/2012 al 21/11/2012	XXXX Proprieta' 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1196 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 001388
Dal 21/11/2012 al 28/11/2012	XXXX Proprieta' 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1196 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001388 Reddito dominicale € 6,81 Reddito agrario € 10,75
Dal 28/11/2012 al 28/01/2014	XXX Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1199, Sub. 4 Categoria F3
Dal 05/12/2013 al 28/01/2014	XXX Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1199, Sub. 11 Categoria E
Dal 28/01/2014 al 07/04/2014	XXX Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1199, Sub. 20 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 162,68 Piano T-1-2
Dal 07/04/2014 al 05/06/2024	XXX Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1199, Sub. 20 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 162,68 Piano T-1-2

Il titolare reale corrisponde a quello attuale.

Il bene identificato con il Foglio 15, particella 1199 sub. 20 ha origine dai subalterni 4 ed 11/parte (ex 1) della medesima particella 1199. Tale particella compare nel catasto Catasto Fabbricati nasce per costituzione dell'ente urbano sulla particella in catasto terreni 1196. Quest'ultima ha origine per fusione dalle particelle 827, 828 ed 829 del medesimo Foglio 15 (presenti nel titolo di provenienza del sig. XXX stipulato con il Comune di Lenola).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	1199	20		A2	4	3,5	69 mq	162,68 €	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la scala a chiocciola di accesso al piano secondo;
- al piano secondo il locale identificato come ripostiglio all'attualità è un bagno oltre a qualche difformità distributiva.

## PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

## PATTI

Non sono presenti patti particolari.

## STATO CONSERVATIVO

Il Villino a schiera è in buono stato conservativo ma, così come gli spazi comuni, non risulta completamente ultimato.

## PARTI COMUNI

Sono costituite parti comuni i beni indicati con il sub.17 afferenti al percorso pedonale di accesso all'unità e alla strada privata interna carrabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita, si rileva che la ditta costruttrice XXX srl costituisce a favore del bene oggetto di esecuzione, una servitù di passaggio carrabile, pedonale e di posteggio, (quest'ultimo di 18 mq per un autovettura) sulle particelle 459 e 460 di proprietà della ditta costruttrice.

Il terreno in origine era un terreno demaniale sul quale vigeva uso civico, alienato poi nel 2004 con atto stipulato tra il Comune di Lenola e il sig. XXX.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione è costruita con la classica tecnologia della struttura a telaio in c.a.; la copertura è a falde con travi in legno lamellare a vista e manto di copertura in tegole. Gli infissi sono in pvc color legno doppio vetro. Pavimenti in ceramica e rivestimenti dei servizi in ceramica. Porte interne tamburate.

E' assente la scala interna di collegamento da piano primo e piano secondo.

L'impianto elettrico è completo.

L'impianto idraulico è completo.

L'impianto termico con corpi termici radianti e relativa caldaia è assente.

E' dotato di una porzione esclusiva da cui con scala in cemento armato si accede al piano primo dal piano terra.

Il Villino a schiera è in buono stato conservativo ma, così come gli spazi comuni, non risulta completamente ultimato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1995 al 14/07/2004	Comune Di Lenola C.F.81003310596 Codice Fiscale/P.IVA: 81003310596	DATI DA IMPIANTI MECCANOGRAFICI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/07/2004 al 04/11/2010	XXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT.SSA TASCIOTTI ANGELINA	14/07/2004	1527	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	11/08/2004	1873	
		<b>Registrazione</b>			
Dal 04/11/2010 al 07/04/2014	XXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SCHETTINO MARCIANO	04/11/2010	6194/4496	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	03/12/2010	29849	18445
		<b>Registrazione</b>			
Dal 07/04/2014 al 05/06/2024	XXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MORELLI GIOVANNI	07/04/2014	2372/1417	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	08/04/2014	9072	7147
		<b>Registrazione</b>			

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 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a latina il 18/11/2015  
Reg. gen. 23574 - Reg. part. 3490  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXX  
Contro XXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,181 %  
Rogante: SCHETTINO MARCIANO  
Data: 18/11/2015  
N° repertorio: 12519/9197

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 22/07/2022  
Reg. gen. 20485 - Reg. part. 15202  
Quota: 1/1  
A favore di XXX  
Contro XXX  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nella sottozona B2 del PRG vigente.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare ricade nelle seguenti aree:

- Tav. A foglio 37:Paesaggio naturale;
- Tav. B foglio 37: protezione aree boscate e aree urbanizzate del PTPR;
- Tav. C foglio 37: è soggetto al rispetto dei Beni del Patrimonio Naturale quali Pascoli, rocce, aree nude (carta dell'uso del suolo) e rappresenta tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 in quanto nel 2004 fu stipulato l'atto per.

I due blocchi di villini a schiera presenti sulla particella 1199 vengono realizzati con permesso di costruire n.426/2011 del rilasciato dal Comune di Lenola in data 28/11/2011 e successiva variante n. 441 del 21 marzo 2012.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Durante il sopralluogo si è potuto constatare la non conformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi ed in particolare:

- le scale esterne che conducono dal piano terra al piano primo non sono presenti nel progetto;
- Sono presenti variazioni sui prospetti;
- Diversa distribuzione nello stato di fatto dei locali sia al piano primo che al piano secondo;
- al piano primo è assente la partizione per la camera da letto;
- al piano secondo è stato realizzato un bagno;
- non è stata realizzata la scala a chiocciola nell'apposito vano predisposto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Lenola (LT) - Via Roma, snc, piano T-1-2

Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nell'aggregato abitativo del Comune di Lenola che si sviluppa lungo la SR 637 Frosinone-Gaeta, che nel tratto di ingresso nel territorio centrale lenolese è denominata Via Roma. Fa parte di un complesso residenziale di due gruppi di villini a schiera a diversa quota ognuno costituito da 4 villini a schiera. Il bene oggetto di perizia si inserisce nel primo gruppo, prospiciente Via Roma e accessibili mediante rampa carrabile da questa e cancello carrabile comune. Si sviluppa su tre piani fuori terra: - piano terra costituito da un un portico chiuso su tre lati; - al piano primo si accede mediante scala esterna su corte esclusiva: comprende soggiorno pranzo con angolo cottura e frontalmente all'angolo cottura è ubicato il bagno; - al piano secondo, concluso da una copertura in legno visibile, si dovrebbe accedere con una scala a chiocciola che al momento del sopralluogo non risultava realizzata: è presente solo il foro nel solaio di predisposizione e si è avuto comunque accesso al tale piano con una scala a pioli che ha evidenziato la suddivisione dello spazio in quattro vani tra cui un bagno, accessibili dal corridoio. Dall'atto di proprietà si evince inoltre la presenza di una presenza di una servitù di passaggio pedonabile e carrabile a favore dell'unità immobiliare, sulla particella 459 e 460 nonché diritto di posteggio per un autovettura su circa 18 mq. L'immobile mediante Via Roma è collegato al centro storico di Lenola e nel raggio di circa 2 km mediante le varie strade presente è possibile raggiungere i servizi offerti della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1199, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.950,00

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio "Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso. Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: LENOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA DEL MARE, VIA IMPERO ROMANO, VIA MATTEI, VIA MILANO, VIA PIETRA DEI CORVI. Codice zona: B1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 1200 euro/mq.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, trattasi di fabbricato non regolare da un punto di vista edilizio e con anche lavori da completare.

Per la sanabilità sarà necessario sostenere alcune spese.

All'attualità non è possibile definire con precisione l'ammontare degli oneri; è definibile una stima sommaria distinti in:

- 6.000 euro circa comprendenti diritti di sanatoria, oneri concessori e autorizzazioni propedeutiche;
- 3.500 euro circa per onorari professionali tecnici.

E' necessario poi effettuare interventi sull'edificio per il suo completamento:

- Impianto termico da installare: 3000 euro;
- Adeguamento altri impianti: 3000 euro;
- Fornitura e posa in opera scala per accesso al piano secondo: 2000 euro.

Pertanto è necessario ridurre il prezzo di vendita unitario individuato, considerando questi costi pertanto avremo:  $1200 - (17.500/89,95) = 1000$  euro circa/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino a schiera Lenola (LT) - Via Roma, snc, piano T-1-2	89,95 mq	1000,00 €/mq	€ 89.950,00	100,00%	€ 89.950,00
				Valore di stima:	€ 89.950,00

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.

Aprilia, li 24/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Romani Massimo

1. Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 05/06/2024)
2. Foto - Foto sopralluogo (Aggiornamento al 05/06/2024)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/06/2024)
4. N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/06/2024)
5. N° 1 Estratti Permesso di costruire e relativi allegati (Aggiornamento al 05/06/2024)
6. Inquadramento PTPR (Aggiornamento al 05/06/2024)
7. Inquadramento PRG (Aggiornamento al 05/06/2024)
8. Visure ipotecarie (Aggiornamento al 05/06/2024)
9. Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/06/2024)
10. Visure catastali (Aggiornamento al 05/06/2024)
11. Valori OMI per stima (Aggiornamento al 05/06/2024)
12. Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 24/06/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Lenola (LT) - Via Roma, snc, piano T-1-2

Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nell'aggregato abitativo del Comune di Lenola che si sviluppa lungo la SR 637 Frosinone-Gaeta, che nel tratto di ingresso nel territorio centrale lenolese è denominata Via Roma. Fa parte di un complesso residenziale di due gruppi di villini a schiera a diversa quota ognuno costituito da 4 villini a schiera. Il bene oggetto di perizia si inserisce nel primo gruppo, prospiciente Via Roma e accessibili mediante rampa carrabile da questa e cancello carrabile comune. Si sviluppa su tre piani fuori terra: - piano terra costituito da un un portico chiuso su tre lati; - al piano primo si accede mediante scala esterna su corte esclusiva: comprende soggiorno pranzo con angolo cottura e frontalmente all'angolo cottura è ubicato il bagno; - al piano secondo, concluso da una copertura in legno visibile, si dovrebbe accedere con una scala a chiocciola che al momento del sopralluogo non risultava realizzata: è presente solo il foro nel solaio di predisposizione e si è avuto comunque accesso al tale piano con una scala a pioli che ha evidenziato la suddivisione dello spazio in quattro vani tra cui un bagno, accessibili dal corridoio. Dall'atto di proprietà si evince inoltre la presenza di una presenza di una servitù di passaggio pedonabile e carrabile a favore dell'unità immobiliare, sulla particella 459 e 460 nonché diritto di posteggio per un autovettura su circa 18 mq. L'immobile mediante Via Roma è collegato al centro storico di Lenola e nel raggio di circa 2 km mediante le varie strade presente è possibile raggiungere i servizi offerti della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1199, Sub. 20, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella sottozona B2 del PRG vigente. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare ricade nelle seguenti aree: - Tav. A foglio 37:Paesaggio naturale; - Tav. B foglio 37: protezione aree boscate e aree urbanizzate del PTPR; - Tav. C foglio 37: è soggetto al rispetto dei Beni del Patrimonio Naturale quali Pascoli, rocce, aree nude (carta dell'uso del suolo) e rappresenta tessuto urbano.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villino a schiera</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lenola (LT) - Via Roma, snc, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villino a schiera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1199, Sub. 20, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Villino a schiera è in buono stato conservativo ma, così come gli spazi comuni, non risulta completamente ultimato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nell'aggregato abitativo del Comune di Lenola che si sviluppa lungo la SR 637 Frosinone-Gaeta, che nel tratto di ingresso nel territorio centrale lenolese è denominata Via Roma. Fa parte di un complesso residenziale di due gruppi di villini a schiera a diversa quota ognuno costituito da 4 villini a schiera. Il bene oggetto di perizia si inserisce nel primo gruppo, prospiciente Via Roma e accessibili mediante rampa carrabile da questa e cancello carrabile comune. Si sviluppa su tre piani fuori terra: - piano terra costituito da un portico chiuso su tre lati; - al piano primo si accede mediante scala esterna su corte esclusiva: comprende soggiorno pranzo con angolo cottura e frontalmente all'angolo cottura è ubicato il bagno; - al piano secondo, concluso da una copertura in legno visibile, si dovrebbe accedere con una scala a chiocciola che al momento del sopralluogo non risultava realizzata; è presente solo il foro nel solaio di predisposizione e si è avuto comunque accesso al tale piano con una scala a pioli che ha evidenziato la suddivisione dello spazio in quattro vani tra cui un bagno, accessibili dal corridoio. Dall'atto di proprietà si evince inoltre la presenza di una presenza di una servitù di passaggio pedonabile e carrabile a favore dell'unità immobiliare, sulla particella 459 e 460 nonchè diritto di posteggio per un autovettura su circa 18 mq. L'immobile mediante Via Roma è collegato al centro storico di Lenola e nel raggio di circa 2 km mediante le varie strade presente è possibile raggiungere i servizi offerti della città.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a latina il 18/11/2015  
Reg. gen. 23574 - Reg. part. 3490  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXX  
Contro XXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,181 %  
Rogante: SCHETTINO MARCIANO  
Data: 18/11/2015  
N° repertorio: 12519/9197

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 22/07/2022  
Reg. gen. 20485 - Reg. part. 15202  
Quota: 1/1  
A favore di XXX  
Contro XXX  
Formalità a carico della procedura