

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Campani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T...6	
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15

Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Lotto 3	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.....	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 40.253,00	34

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.810,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 56.750,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T	36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Ing. Campani Andrea, con studio in Via A. Sebastiani, 69/A - 04026 - Minturno (LT), email andrea.campani@gmail.com, PEC andrea.campani@ingpec.eu, Tel. 349 0836475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'immobile è sito al piano primo di un edificio plurifamiliare costituito da complessivi 3 piani, più sottotetto. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano primo, e si presenta allo stato rustico. Infatti, catastalmente risulta censito come "in corso di costruzione". Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,8 (al rustico). La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi.

Non sono presenti chiusure d'ambito quali infissi propriamente detti.

Vi si accede tramite portoncino dal corpo scala condominiale accessibile da una corte esterna censita con diverso identificativo catastale e non oggetto di valutazione.

L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 2-3

L'immobile è costituito dall'appartamento al piano secondo e dal sottotetto sito al terzo e ultimo piano di un edificio plurifamiliare. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano secondo, è stato realizzato negli anni '80 e da allora non ha subito rilevanti interventi di rinnovamento.

Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,7. La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi.

Le finiture sono modeste e non di recente fattura. E' occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Al piano terzo, accessibile comodamente tramite il vano scala condominiale, è presente il sottotetto, di superficie analoga. Il tetto è del tipo con travi in legno e tegole a vista semplicemente riportato e presenta una buona abitabilità e versatilità di utilizzo come uso accessorio (magazzino, cantina, ecc.)

L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

L'immobile è costituito da deposito/cantina al piano terra di un edificio plurifamiliare. I locali deposito di che trattasi occupano l'interno piano terra, sono stati realizzati negli anni '80 e si presentano ad oggi allo stato grezzo.

L'immobile ha una superficie complessiva lorda di 227 mq ca. ed è organizzato in tre grandi ambienti comunicanti tra loro mediante vani nella muratura.

L'altezza interna è di 3,3 metri. E' dotato di due saracinesche di accesso carrabili.

L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti è presente la CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA a firma del notaio **** Omissis ****

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta all'attualità di proprietà in quota 1/1 di **** Omissis **** in forza di Atto del **** Omissis ****, ovvero in data successiva alla data di iscrizione del pignoramento.

CONFINI

IL BENE CONFINA A SUD-EST CON IL SUB 11 DELLA STESSA PARTICELLA E CON LA PARTICELLA 220 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA SUGLI ALTRI LATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,30 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,70 m	1
Veranda	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,70 m	1
balconi	20,90 mq	20,90 mq	0,25	5,22 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				169,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è allo stato grezzo, accatastato come F3 (edificio in corso di costruzione).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2010 al 08/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 14 Categoria F3 Piano 1
Dal 08/02/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 16 Categoria F3 Piano 1
Dal 05/08/2025 al 14/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 14 Categoria F3 Piano 1

l'attuale intestatario è terzo rispetto al soggetto esecutato in quanto risulta atto post iscrizione (si ritiene inefficace nei confronti della procedura) del pignoramento: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	26	484	14		F3					1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

1. Il vano scala che risulta nella planimetria catastale non è parte dell'immobile e, a parere dello scrivente, dovrebbe essere catastalmente staccato dal bene pignorato e censito come "bene comune non censibile" a servizio di tutti i sub dell'edificio.
2. Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via indirettamente, e cioè transitando

attraverso la particella 220, non oggetto della presente relazione, censita come "bene comune non censibile".

3. Il terrazzo del garage a piano primo, catastalmente ancora non identificato, si ritiene comune a tutti i sub della scala vista la presenza di accesso diretto dalla scala stessa, salvo diversi futuri accordi tra i proprietari. Pertanto tale superficie non viene tenuta in considerazione nella stima del presente immobile ed è in questa fase da considerarsi "parte comune" a tutti i sub, ovvero copertura del garage sottostante.

4. La gestione delle aree comuni identificate con la particella 220 dello stesso foglio dovrà essere oggetto di futura trattativa con gli altri aventi diritto. in particolare per la gestione di eventuali aree parcheggio auto.

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile, con particolare riguardo alle strutture, è complessivamente discreto. Sia gli interni che gli esterni si trovano allo stato grezzo e necessitano di rifiniture. Sono presenti minime dotazioni impiantistiche di emergenza (tipo punti luce a filo).

PARTI COMUNI

Non si rileva la presenza di parti comuni gravanti sul compendio pignorato, ad esclusione del vano scala che a parere dello scrivente dovrebbe essere catastalmente staccato dal bene pignorato e censito come "bene comune non censibile" a servizio di tutti i sub dell'edificio.

Si evidenzia:

1. l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via indirettamente, e cioè transitando attraverso la particella 220, non oggetto della presente relazione, censita come "bene comune non censibile".

2. Il terrazzo del garage a piano primo, catastalmente ancora non identificato, si ritiene comune a tutti i sub della scala vista la presenza di accesso diretto dalla scala stessa, salvo diversi futuri accordi tra i proprietari. Pertanto tale superficie non viene tenuta in considerazione nella stima del presente immobile ed è in questa fase da considerarsi "parte comune" a tutti i sub, ovvero copertura del garage sottostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio della documentazione in atti, del fascicolo edilizio e dalla consultazione su sito informativo della provincia di latina, non si rileva la presenza di Servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia, come l'edificio nel suo complesso, sono caratterizzati da caratteristiche costruttive tipiche della zona e dell'epoca di costruzione. La struttura portante è del tipo mista, muratura (prevalente) e cemento armato. I solai sono tutti in laterocemento. Le rifiniture sono modeste e si riscontra la presenza molte parti non rifinite.

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dell'edificio:

Fondazioni: del tipo superficiale, continuo in muratura.

Esposizione: libero su tre lati, confinante con altro sub dello stesso immobile a nord-est.
 Altezza interna utile = 2,70
 Str. verticali: mista muratura e c.a.
 Solai: Laterocementizi
 Copertura: tetto in legno riportato con tegole a vista.
 Manto di copertura: tegole su moraletti.
 Pareti esterne ed interne: Il rivestimento è allo stato rustico.
 Pavimentazione interna: non presente
 Infissi esterni ed interni: infissi presenti parzialmente e di tipo precario.
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presente a meno di piccoli punti luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile è allo stato grezzo, pertanto non idoneo ad assolvere le funzioni basilari per una stabile occupazione. E' occupato come deposito temporaneo dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2010 al 08/02/2014	**** Omissis ****	DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2025 al 14/05/2026	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

l'attuale intestatario è terzo rispetto al soggetto esecutato in quanto risulta atto post iscrizione (si ritiene inefficace nei confronti della procedura) del pignoramento: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 10/05/2011
Reg. gen. 11185 - Reg. part. 1936
Quota: 100
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 31/03/2025

Reg. gen. 8199 - Reg. part. 6173

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a latina il 07/08/2025

Reg. gen. 22150 - Reg. part. 16754

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da determinarsi nelle successive fasi di giudizio e/o contestualmente al trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge all'interno di un'area identificata come "fascia di rispetto stadale" nel Piano Regolatore Comunale vigente 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 è in possesso di **** Omissis **** con il quale ha ottenuto il titolo autorizzativo in sanatoria in virtù della domanda di sanatoria **** Omissis ****.

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'immobile, allo stato grezzo, per ottenere l'allineamento alla regolarità edilizia di cui al titolo posseduto dovrà essere oggetto di opere di completamento previa presentazione di regolare pratica edilizia e ottenimento dei pareri del caso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non presenti

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti è presente la CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA a firma del notaio **** Omissis ****

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta all'attualità di proprietà in quota 1/1 di **** Omissis **** in forza di Atto del **** Omissis ****, ovvero in data successiva alla data di iscrizione del pignoramento.

CONFINI

IL BENE CONFINA A SUD-EST CON IL SUB 11 DELLA STESSA PARTICELLA E CON LA PARTICELLA 220 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA SUGLI ALTRI LATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,30 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,70 m	1
Veranda	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,70 m	1
balconi	20,90 mq	20,90 mq	0,25	5,22 mq	2,70 m	1
Soffitta	134,00 mq	160,00 mq	0,20	32,00 mq	2,30 m	3
Totale superficie convenzionale:				201,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2010 al 08/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 14 Categoria F3 Piano 1
Dal 08/02/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 16 Categoria F3 Piano 1
Dal 05/08/2025 al 14/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 14 Categoria F3 Piano 1

l'attuale intestatario è terzo rispetto al soggetto esecutato in quanto risulta atto post iscrizione (si ritiene inefficace nei confronti della procedura) del pignoramento: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	26	484	15		A2	6	8,5		548,74 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

1. Il vano scala che risulta nella planimetria catastale non è parte dell'immobile e, a parere dello scrivente, dovrebbe essere catastalmente staccato dal bene pignorato e censito come "bene comune non censibile" a servizio di tutti i sub dell'edificio.
2. Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via indirettamente, e cioè transitando attraverso la particella 220, non oggetto della presente relazione, censita come "bene comune non censibile".
3. Il terrazzo del garage a piano primo, catastalmente ancora non identificato, si ritiene comune a tutti i sub della scala vista la presenza di accesso diretto dalla scala stessa, salvo diversi futuri accordi tra i proprietari. Pertanto tale superficie non viene tenuta in considerazione nella stima del presente immobile ed è in questa fase da considerarsi "parte comune" a tutti i sub, ovvero copertura del garage sottostante.
4. La gestione delle aree comuni identificate con la particella 220 dello stesso foglio dovrà essere oggetto di futura trattativa con gli altri aventi diritto. in particolare per la gestione di eventuali aree parcheggio auto.

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile, con particolare riguardo alle strutture, è complessivamente discreto. Anche se riscontra l'evidenza di recenti interventi di rinnovamento, l'immobile è internamente rifinito ed in buono stato. Le facciate esterne si presentano, invece, allo stato rustico.

PARTI COMUNI

Non si rileva la presenza di parti comuni gravanti sul compendio pignorato, ad esclusione del vano scala che a parere dello scrivente dovrebbe essere catastalmente staccato dal bene pignorato e censito come "bene

comune non censibile" a servizio di tutti i sub dell'edificio.

Si evidenzia:

1. l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via indirettamente, e cioè transitando attraverso la particella 220, non oggetto della presente relazione, censita come "bene comune non censibile".
2. Il terrazzo del garage a piano primo, catastalmente ancora non identificato, si ritiene comune a tutti i sub della scala vista la presenza di accesso diretto dalla scala stessa, salvo diversi futuri accordi tra i proprietari. Pertanto tale superficie non viene tenuta in considerazione nella stima del presente immobile ed è in questa fase da considerarsi "parte comune" a tutti i sub, ovvero copertura del garage sottostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio della documentazione in atti, del fascicolo edilizio e dalla consultazione su sito informativo della provincia di latina, non si rileva la presenza di Servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia, come l'edificio nel suo complesso, sono caratterizzati da caratteristiche costruttive tipiche della zona e dell'epoca di costruzione. La struttura portante è del tipo mista, muratura (prevalente) e cemento armato. I solai sono tutti in laterocemento. Le rifiniture sono modeste e si riscontra la presenza molte parti non rifinite.

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dell'edificio:

Fondazioni: del tipo superficiale, continuo in muratura.

Esposizione: libero su tre lati, confinante con altro sub dello stesso immobile a nord-est.

Altezza interna utile = 2,70

Str. verticali: mista muratura e c.a.

Solai: Laterocementizi

Copertura: tetto in legno riportato con tegole a vista.

Manto di copertura: tegole su moraletti.

Pareti esterne ed interne: esternamente l'immobile è allo stato rustico, internamente rifinito con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione.

Pavimentazione interna: mattonelle ceramiche tipiche dell'epoca di realizzazione

Infissi esterni ed interni: infissi in legno monovetro di prima realizzazione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente e installato prima dell'entrata in vigore del DM37/08.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come dichiarato e riportato nella relazione del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2010 al 08/02/2014	**** Omissis ****	DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2025 al 14/05/2026	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

l'attuale intestatario è terzo rispetto al soggetto esecutato in quanto risulta atto post iscrizione (si ritiene inefficace nei confronti della procedura) del pignoramento: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 10/05/2011
Reg. gen. 11185 - Reg. part. 1936
Quota: 100
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 31/03/2025
Reg. gen. 8199 - Reg. part. 6173
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a latina il 07/08/2025
Reg. gen. 22150 - Reg. part. 16754
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da determinarsi nelle successive fasi di giudizio e/o contestualmente al trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge all'interno di un'area identificata come "fascia di rispetto stadale" nel Piano Regolatore Comunale vigente 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 è in possesso di **** Omissis **** con il quale ha ottenuto il titolo autorizzativo in sanatoria in virtù della domanda di sanatoria **** Omissis ****.

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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non presenti

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti è presente la CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA a firma del notaio **** Omissis ****

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta all'attualità di proprietà in quota 1/1 di **** Omissis **** in forza di Atto del **** Omissis ****, ovvero in data successiva alla data di iscrizione del pignoramento.

CONFINI

IL BENE CONFINA A SUD-EST CON IL SUB 11 DELLA STESSA PARTICELLA E CON LA PARTICELLA 220 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA SUGLI ALTRI LATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	172,00 mq	227,00 mq	1	227,00 mq	3,30 m	t
Totale superficie convenzionale:				227,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2010 al 08/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 14 Categoria F3 Piano 1
Dal 08/02/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 16 Categoria F3 Piano 1
Dal 05/08/2025 al 14/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 484, Sub. 14 Categoria F3 Piano 1

l'attuale intestatario è terzo rispetto al soggetto esecutato in quanto risulta atto post iscrizione (si ritiene inefficace nei confronti della procedura) del pignoramento: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	26	484	16		C2	10	171		185,46 €	t	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

1. Il vano scala che risulta nella planimetria catastale non è parte dell'immobile e, a parere dello scrivente, dovrebbe essere catastalmente staccato dal bene pignorato e censito come "bene comune non censibile" a servizio di tutti i sub dell'edificio.
2. Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via indirettamente, e cioè transitando attraverso la particella 220, non oggetto della presente relazione, censita come "bene comune non censibile".
3. Il terrazzo del garage a piano primo, catastalmente ancora non identificato, si ritiene comune a tutti i sub della scala vista la presenza di accesso diretto dalla scala stessa, salvo diversi futuri accordi tra i proprietari. Pertanto tale superficie non viene tenuta in considerazione nella stima del presente immobile ed è in questa fase da considerarsi "parte comune" a tutti i sub, ovvero copertura del garage sottostante.
4. La gestione delle aree comuni identificate con la particella 220 dello stesso foglio dovrà essere oggetto di

futura trattativa con gli altri aventi diritto. in particolare per la gestione di eventuali aree parcheggio auto.

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile, con particolare riguardo alle strutture, è complessivamente discreto. I locali sono allo stato rustico con impianti minimi di carattere precario.

PARTI COMUNI

Non si rileva la presenza di parti comuni gravanti sul compendio pignorato, ad esclusione del vano scala che a parere dello scrivente dovrebbe essere catastalmente staccato dal bene pignorato e censito come "bene comune non censibile" a servizio di tutti i sub dell'edificio.

Si evidenzia:

1. l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via indirettamente, e cioè transitando attraverso la particella 220, non oggetto della presente relazione, censita come "bene comune non censibile".
2. Il terrazzo del garage a piano primo, catastalmente ancora non identificato, si ritiene comune a tutti i sub della scala vista la presenza di accesso diretto dalla scala stessa, salvo diversi futuri accordi tra i proprietari. Pertanto tale superficie non viene tenuta in considerazione nella stima del presente immobile ed è in questa fase da considerarsi "parte comune" a tutti i sub, ovvero copertura del garage sottostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio della documentazione in atti, del fascicolo edilizio e dalla consultazione su sito informativo della provincia di latina, non si rileva la presenza di Servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia, come l'edificio nel suo complesso, sono caratterizzati da caratteristiche costruttive tipiche della zona e dell'epoca di costruzione. La struttura portante è del tipo mista, muratura (prevalente) e cemento armato. I solai sono tutti in laterocemento. Le rifiniture sono modeste e si riscontra la presenza molte parti non rifinite.

Di seguito si riportano le caratteristiche principali dell'edificio:

Fondazioni: del tipo superficiale, continuo in muratura.

Esposizione: libero sul lato frontale, seminterrato negli altri lati liberi e confinante con altro sub dello stesso immobile a nord-est.

Altezza interna utile = 3,30

Str. verticali: mista muratura e c.a.

Solai: Laterocementizi

Copertura: terrazzo piano.

Pareti esterne ed interne: Il rivestimento è allo stato rustico.

Pavimentazione interna: soletta in cemento controterra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presente a meno di precarie dotazioni impiantistiche temporanee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in utilizzato dall'esecutato o dai componenti del suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2010 al 08/02/2014	**** Omissis ****	DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2025 al 14/05/2026	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

l'attuale intestatario è terzo rispetto al soggetto esecutato in quanto risulta atto post iscrizione (si ritiene inefficace nei confronti della procedura) del pignoramento: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 10/05/2011
Reg. gen. 11185 - Reg. part. 1936
Quota: 100
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 31/03/2025
Reg. gen. 8199 - Reg. part. 6173

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a latina il 07/08/2025

Reg. gen. 22150 - Reg. part. 16754

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da determinarsi nelle successive fasi di giudizio e/o contestualmente al trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge all'interno di un'area identificata come "fascia di rispetto stadale" nel Piano Regolatore Comunale vigente 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 è in possesso di **** Omissis **** con il quale ha ottenuto il titolo autorizzativo in sanatoria in virtù delle domande di sanatoria **** Omissis ****.

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.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato in sanatoria. Tuttavia si evidenzia la presenza di una ambiguità legata alla sovrapposizione delle due domande di sanatoria, in entrambe delle quali compare la parte a garage che si protrae oltre l'impronta del fabbricato edificato in sopraelevazione (piano 1, 2 e sottotetto). La destinazione d'uso di questi locali è differente nelle due domande e comunque allo stato dei fatti risulta coerente con la richiesta in sanatoria **** Omissis ****, che ad ogni buon conto corrisponde con il minor valore assegnabile all'immobile. Il sottoscritto nel rimarcare la presenza di tale ambiguità, evidenzia, quindi, che sarà onere dell'acquirente valutare con il UTC competente sulla corretta interpretazione dei titoli presenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non presenti

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 VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1

L'immobile è sito al piano primo di un edificio plurifamiliare costituito da complessivi 3 piani, più sottotetto. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano primo, e si presenta allo stato rustico. Infatti, catastalmente risulta censito come "in corso di costruzione". Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,8 (al rustico). La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi. Non sono presenti chiusure d'ambito quali infissi propriamente detti. Vi si accede tramite portoncino dal corpo scala condominiale accessibile da una corte esterna censita con diverso identificativo catastale e non oggetto di valutazione. L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 14, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 110.253,00

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni civili di tipo "normale".

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

In considerazione del fatto che l'immobile è attualmente allo stato rustico, si è assegnato un valore di vendita unitario posto in nella forchetta medio-alta (in quanto si considera un immobile recentemente e interamente ristrutturato) e poi si è proceduto a decurtare i costi stimati di completamento dell'immobile per determinarne il prezzo intrinseco rimanente allo stato di fatto come documentato durante il sopralluogo.

COSTI DI COMPLETAMENTO

Quindi, per il completamento dell'immobile è necessario procedere con i lavori integrali di rifinitura interna ed esterna, l'installazione delle dotazioni impiantistiche e tutto il necessario per rendere l'immobile commerciabile all'interno della fascia di valutazione assegnata, ovvero quella medio-alta. I costi stimati di completamento, basati sui costi normalmente in vigore nell'area in esame, sono i seguenti

1. Rifiniture interne ed esterne, assistenza agli impianti, infissi, porte e tutte le lavorazioni edili di completamento: 300€/mq = 50'000 € ca.
2. Impianto elettrico, idrico, termico, TV telefono e citofono: €15'000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1	169,62 mq	650,00 €/mq	€ 110.253,00	100,00%	€ 110.253,00
Valore di stima:					€ 110.253,00

Valore di stima: € 110.253,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Stato d'uso e di manutenzione - COSTI DI COMPLETAMENTO	50.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - COSTI REALIZZAZIONE IMPIANTI CIVILI	20.000,00	€

Valore finale di stima: € 40.253,00

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni civili di tipo "normale".

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

In considerazione del fatto che l'immobile è attualmente allo stato rustico, si è assegnato un valore di vendita unitario posto in nella forchetta medio-alta (in quanto si considera un immobile recentemente e interamente ristrutturato) e poi si è proceduto a decurtare i costi stimati di completamento dell'immobile per determinarne il prezzo intrinseco rimanente allo stato di fatto come documentato durante il sopralluogo.

COSTI DI COMPLETAMENTO

Quindi, per il completamento dell'immobile è necessario procedere con i lavori integrali di rifinitura interna ed esterna, l'installazione delle dotazioni impiantistiche e tutto il necessario per rendere l'immobile commerciabile all'interno della fascia di valutazione assegnata, ovvero quella medio-alta. I costi stimati di completamento, basati sui costi normalmente in vigore nell'area in esame, sono i seguenti

1. Rifiniture interne ed esterne, assistenza agli impianti, infissi, porte e tutte le lavorazioni edili di completamento: 300€/mq = 50'000 € ca.
2. Impianto elettrico, idrico, termico, TV telefono e citofono: €20'000.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3

L'immobile è costituito dall'appartamento al piano secondo e dal sottotetto sito al terzo e ultimo piano di un edificio plurifamiliare. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano secondo, è stato realizzato negli anni '80 e da allora non ha subito rilevanti interventi di rinnovamento. Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,7. La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi. Le finiture sono modeste e non di recente fattura. E' occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Al piano terzo, accessibile comodamente tramite il vano scala condominiale, è presente il sottotetto, di superficie analoga. Il tetto è del tipo con travi in legno e tegole a vista semplicemente riportato e presenta una buona abitabilità e versatilità di utilizzo come uso accessorio (magazzino, cantina, ecc.) L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e

vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.810,00

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni civili di tipo "normale".

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3	201,62 mq	500,00 €/mq	€ 100.810,00	100,00%	€ 100.810,00
				Valore di stima:	€ 100.810,00

Valore di stima: € 100.810,00

Valore finale di stima: € 100.810,00

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni civili di tipo "normale".

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile è costituito da deposito/cantina al piano terra di un edificio plurifamiliare. I locali deposito di che trattasi occupano l'interno piano terra, sono stati realizzati negli anni '80 e si presentano ad oggi allo stato grezzo. L'immobile ha una superficie complessiva lorda di 227 mq ca. ed è organizzato in tre grandi ambienti comunicanti tra loro mediante vani nella muratura. L'altezza interna è di 3,3 metri. E' dotato di due saracinesche di accesso carrabili. L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 16, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 56.750,00

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni civili di tipo "normale".

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T	227,00 mq	250,00 €/mq	€ 56.750,00	100,00%	€ 56.750,00
Valore di stima:					€ 56.750,00

Valore di stima: € 56.750,00

Valore finale di stima: € 56.750,00

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni civili

di tipo "normale".

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

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.

Minturno, li 16/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Campani Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Altri allegati - allegati di perizia (Aggiornamento al 16/05/2026)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1

L'immobile è sito al piano primo di un edificio plurifamiliare costituito da complessivi 3 piani, più sottotetto. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano primo, e si presenta allo stato rustico. Infatti, catastalmente risulta censito come "in corso di costruzione". Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,8 (al rustico). La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi. Non sono presenti chiusure d'ambito quali infissi propriamente detti. Vi si accede tramite portoncino dal corpo scala condominiale accessibile da una corte esterna censita con diverso identificativo catastale e non oggetto di valutazione. L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 14, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile sorge all'interno di un'area identificata come "fascia di rispetto stadale" nel Piano Regolatore Comunale vigente del comune di Lenola.

Prezzo base d'asta: € 40.253,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3

L'immobile è costituito dall'appartamento al piano secondo e dal sottotetto sito al terzo e ultimo piano di un edificio plurifamiliare. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano secondo, è stato realizzato negli anni '80 e da allora non ha subito rilevanti interventi di rinnovamento. Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,7. La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi. Le finiture sono modeste e non di recente fattura. E' occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Al piano terzo, accessibile comodamente tramite il vano scala condominiale, è presente il sottotetto, di superficie analoga. Il tetto è del tipo con travi in legno e tegole a vista semplicemente riportato e presenta una buona abitabilità e versatilità di utilizzo come uso accessorio (magazzino, cantina, ecc.) L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 15, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile sorge all'interno di un'area identificata come "fascia di rispetto stadale" nel Piano Regolatore Comunale vigente del comune di Lenola.

Prezzo base d'asta: € 100.810,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T

L'immobile è costituito da deposito/cantina al piano terra di un edificio plurifamiliare. I locali deposito di che trattasi occupano l'interno piano terra, sono stati realizzati negli anni '80 e si presentano ad oggi allo stato grezzo. L'immobile ha una superficie complessiva lorda di 227 mq ca. ed è organizzato in tre grandi ambienti comunicanti tra loro mediante vani nella muratura. L'altezza interna è di 3,3 metri. E' dotato di due saracinesche di accesso carrabili. L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 16, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile sorge all'interno di un'area identificata come "fascia di rispetto stadale" nel Piano Regolatore Comunale vigente del comune di Lenola.

Prezzo base d'asta: € 56.750,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.253,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 14, Categoria F3	Superficie	169,62 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile, con particolare riguardo alle strutture, è complessivamente discreto. Sia gli interni che gli esterni si trovano allo stato grezzo e necessitano di rifiniture. Sono presenti minime dotazioni impiantistiche di emergenza (tipo punti luce a filo).		
Descrizione:	L'immobile è sito al piano primo di un edificio plurifamiliare costituito da complessivi 3 piani, più sottotetto. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano primo, e si presenta allo stato rustico. Infatti, catastalmente risulta censito come "in corso di costruzione". Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,8 (al rustico). La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi. Non sono presenti chiusure d'ambito quali infissi propriamente detti. Vi si accede tramite portoncino dal corpo scala condominiale accessibile da una corte esterna censita con diverso identificativo catastale e non oggetto di valutazione. L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.810,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	201,62 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile, con particolare riguardo alle strutture, è complessivamente discreto. Anche se riscontra l'evidenza di recenti interventi di rinnovamento, l'immobile è internamente rifinito ed in buono stato. Le facciate esterne si presentano, invece, allo stato rustico.		
Descrizione:	L'immobile è costituito dall'appartamento al piano secondo e dal sottotetto sito al terzo e ultimo piano di un edificio plurifamiliare. L'appartamento di che trattasi occupa l'interno piano secondo, è stato realizzato		

	negli anni '80 e da allora non ha subito rilevanti interventi di rinnovamento. Ha una superficie complessiva lorda di 160mq ed è organizzato in un disimpegno giorno, cucina abitabile con piccola veranda, soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera letto singolo, un bagno ed un locale multiuso. L'altezza interna è di 2,7. La struttura portante in muratura mista in c.a. con solai laterocementizi. Le finiture sono modeste e non di recente fattura. E' occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Al piano terzo, accessibile comodamente tramite il vano scala condominiale, è presente il sottotetto, di superficie analoga. Il tetto è del tipo con travi in legno e tegole a vista semplicemente riportato e presenta una buona abitabilità e versatilità di utilizzo come uso accessorio (magazzino, cantina, ecc.) L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come dichiarato e riportato nella relazione del custode.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.750,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Lenola (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 484, Sub. 16, Categoria C2	Superficie	227,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo in cui viene trovato l'immobile, con particolare riguardo alle strutture, è complessivamente discreto. I locali sono allo stato rustico con impianti minimi di carattere precario.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da deposito/cantina al piano terra di un edificio plurifamiliare. I locali deposito di che trattasi occupano l'interno piano terra, sono stati realizzati negli anni '80 e si presentano ad oggi allo stato grezzo. L'immobile ha una superficie complessiva lorda di 227 mq ca. ed è organizzato in tre grandi ambienti comunicanti tra loro mediante vani nella muratura. L'altezza interna è di 3,3 metri. E' dotato di due saracinesche di accesso carrabili. L'edificio è situato lungo la via principale della frazione di Valle Bernardo, e vi si accede tramite cancello carrabile. L'area di pertinenza a servizio dell'intero edificio è identificata con la particella catastale 220.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in utilizzato dall'esecutato o dai componenti del suo nucleo familiare.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 31/03/2025

Reg. gen. 8199 - Reg. part. 6173

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a latina il 07/08/2025

Reg. gen. 22150 - Reg. part. 16754

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO 2-3

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 31/03/2025

Reg. gen. 8199 - Reg. part. 6173

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a latina il 07/08/2025

Reg. gen. 22150 - Reg. part. 16754

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA VALLE BERNARDO 45, EDIFICIO -, SCALA -,
INTERNO -, PIANO T

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 31/03/2025

Reg. gen. 8199 - Reg. part. 6173

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a latina il 07/08/2025

Reg. gen. 22150 - Reg. part. 16754

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura