

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zaccheo Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9.....	9



<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	9
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	14
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15



In data 25/11/2024, il sottoscritto Ing. Zaccheo Riccardo, con studio in Via Satrico, 10 - 04100 - Latina (LT), email riccardo.zaccheo@gmail.com, PEC riccardo.zaccheo@ingpec.eu, Tel. 0773 339392, Fax 0773 339392, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2024 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 Impero Romano n. 9 (Coord. Geografiche: 41,40762 Nord; 13,45969 Est)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9 (Coord. Geografiche: 41,40762 Nord; 13,45969 Est)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

L'immobile è ubicato al centro della città di Lenola.

Confina sul fronte con via di scorrimento ed è ubicato in prossimità del centro storico.

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 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

L'immobile è ubicato al centro della città di Lenola.

Confina sul fronte con via di scorrimento ed è ubicato in prossimità del centro storico.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

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

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Confina al piano terra lateralmente con appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul fronte con Via Impero Romano, lateralmente con distacco con altra proprietà e retro con magazzino stessa proprietà.  
Confina al piano primo e secondo lateralmente con appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul fronte con Via Impero Romano, lateralmente con distacco con altra proprietà e retro con altra proprietà.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Confina sul lato destro con il sub 2 (corte comune), sul fronte con appartamenti stessa proprietà (sub 4), sul lato sinistro con altra proprietà e sul retro con altra proprietà.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,75 mq	282,20 mq	1	282,20 mq	2,70 m	Terra, primo e secondo
Terrazza	27,80 mq	27,80 mq	0,25	6,95 mq	0,00 m	1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>289,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>289,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	16,60 mq	23,10 mq	1	23,10 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto anche se accatastato come deposito è attualmente utilizzato come cucina del piano terra poiché è stato dotato dei necessari impianti, arredo e finitura.  
Per questi motivi nella stima del bene si attribuirà lo stesso valore al mq. dell'abitazione.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 06/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 558, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. 11,5 Rendita € 1.039,37
Dal 06/12/2000 al 31/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 558, Sub. 4 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11,5 Rendita € 861,19
Dal 31/01/2001 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 558, Sub. 4 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11,5 Superficie catastale 258 mq Rendita € 861,19

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

#### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 558, Sub. 3 Categoria C2 Cl.11, Cons. 23 mq Rendita € 29,70
Dal 31/01/2001 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 558, Sub. 3 Categoria C2 Cl.11, Cons. 23 Superficie catastale 30 mq Rendita € 29,70

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	558	4		A3	7	11,5	258 mq	861,19 €	T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra è stato realizzato un bagno in ampliamento.

Il secondo piano riportato nelle planimetrie catastali come soffitta è stato modificato in unità abitativa.

Inoltre, sono state apportate alcune modifiche interne a tutti i piani dell'edificio.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	558	3		C2	11	23	30 mq	29,7 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale in quanto l'attuale destinazione del bene è residenziale e quindi non conforme alla categoria catastale (C/2).



## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Buono e completamente utilizzabile.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Buono.

E' stato modificato in cucina ed è perfettamente fruibile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

E' presente nell'allegato n. 9 una lettera fornita dai proprietari in cui il Comune di Lenola afferma che è in corso la procedura per la determinazione dell'affrancatura da tale gravame.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

E' presente nell'allegato n. 9 una lettera fornita dai proprietari in cui il Comune di Lenola afferma che è in corso la procedura per la determinazione dell'affrancatura da tale gravame.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

L'edificio unifamiliare è suddiviso su tre livelli.

La struttura portante è con fondazioni dirette in cemento armato e muratura in elevazione in pietrame.

I solai intermedi sono in latero-cemento.

La copertura è a tetto a doppia falda in legno.

L'altezza media dei tre piani è di mt. 2,70.

I pavimenti interni sono in maiolica.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite in maiolica.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno.

Il fabbricato è completo di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas con radiatori a parete.

Le facciate esterne sono in pietra.

La facciata nord è in aderenza ad altro edificio.

Gli altri prospetti sono liberi.

La corte esclusiva, che delimita il fabbricato su tre lati, è pavimentato con cotto.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Il bene è costituito da un unico ambiente con caratteristiche costruttive uguali a quelle del fabbricato adiacente (sub 4).

Si rimanda alla descrizione delle caratteristiche a quanto già riportato per il bene sub 4.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

L'immobile risulta occupato e detenuto dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi abita coi genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i figli minori (di 2 e 9 anni) ed il compagno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

L'immobile risulta occupato e detenuto dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi abita coi genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i figli minori (di 2 e 9 anni) ed il compagno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2001 al 11/03/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Morelli Domenico Antonio di Fondi	31/01/2001	22504	6155
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	09/02/2001	2740	1849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Formia	08/02/2001	270			

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.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2001 al 11/03/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Morelli Domenico Antonio di Fondi	31/01/2001	22504	6155
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	09/02/2001	2740	1849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Formia	08/02/2001	270	

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**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 01/03/2003

Reg. gen. 6082 - Reg. part. 1584

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 52.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG)

Data: 10/02/2003

N° repertorio: 39055

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

Iscritto a Latina il 24/04/2007

Reg. gen. 16739 - Reg. part. 6160

Quota: 1/2

Importo: € 1.466,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 733,00

Data: 17/04/2007

N° repertorio: 61885

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2686 - Reg. part. 236

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 52.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data: 10/02/2003

N° repertorio: 39055

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 09/04/2020

Reg. gen. 7311 - Reg. part. 5362

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 01/03/2003  
Reg. gen. 6082 - Reg. part. 1584  
Quota: 1/1  
Importo: € 104.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.000,00  
Percentuale interessi: 3,50 %  
Rogante: Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG)  
Data: 10/02/2003  
N° repertorio: 39055
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 31/01/2023  
Reg. gen. 2686 - Reg. part. 236  
Quota: 1/1  
Importo: € 104.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.000,00  
Percentuale interessi: 3,50 %  
Rogante: Notaio Fabi Antonio  
Data: 10/02/2003  
N° repertorio: 39055

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 09/04/2020  
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 5362  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

L'immobile è ubicato al centro storico del Comune di Lenola in una zona attualmente completamente edificata.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

L'immobile è ubicato al centro storico del Comune di Lenola in una zona attualmente completamente edificata.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da atto di donazione del 31/01/2001 del Notaio Domenico Antonio Morelli Rep. n. 22504, Racc. n. 6155 i lavori sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile stesso non ha subito variazioni.

### **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.

Il sottoscritto CTU è stato impossibilitato a redigere l'APE in quanto il proprietario ad oggi non è stato in grado di fornire il libretto delle caldaie con le relative certificazioni allegate.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da atto di donazione del 31/01/2001 del Notaio Domenico Antonio Morelli Rep. n. 22504, Racc. n. 6155 i lavori sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile stesso non ha subito variazioni.

### **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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di edificio unifamiliare.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA IMPERO ROMANO N. 9**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di edificio unifamiliare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9**

L'immobile è ubicato al centro della città di Lenola. Confina sul fronte con via di scorrimento ed è ubicato in prossimità del centro storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 558, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 208.188,00

Sono stati utilizzati i valori OMI zona B1 del Comune di Lenola per edifici con caratteristiche oggettive e soggettive simili al bene esecutato.

- **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9**

L'immobile è ubicato al centro della città di Lenola. Confina sul fronte con via di scorrimento ed è ubicato in prossimità del centro storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 558, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 16.632,00

Sono stati utilizzati i valori OMI zona B1 del Comune di Lenola per edifici residenziali con caratteristiche oggettive e soggettive simili al bene esecutato, in quanto il deposito ha caratteristiche dell'edificio residenziale poiché è attualmente la cucina del piano terra dell'abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9	289,15 mq	720,00 €/mq	€ 208.188,00	100,00%	€ 208.188,00
Bene N° 2 - Deposito Lenola (LT) - Via Impero Romano n. 9	23,10 mq	720,00 €/mq	€ 16.632,00	100,00%	€ 16.632,00
				Valore di stima:	€ 224.820,00

Valore di stima: € 224.820,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Affrancazione uso civico	2,00	%

**Valore finale di stima: € 220.323,60**

Per quanto già detto in merito all'affrancazione dell'uso civico in corso di determinazione da parte del Comune di Lenola si valuta un deprezzamento del 2% del valore stimato dell'immobile.

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 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zaccheo Riccardo