
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sparagna Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2021 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare di Fondi Società cooperativa

Codice fiscale: 00076260595

Fondi (LT)

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSO ADIACENTE DEPOSITO ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	5
Bene N° 2 – LOCALE TERRANEO USO GARAGE ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5	6
Bene N° 3 – AREA URBANA ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	6
Bene N° 4 – AREA URBANA ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSO ADIACENTE DEPOSITO ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	7
Bene N° 2 – LOCALE TERRANEO USO GARAGE ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5	8
Bene N° 3 – AREA URBANA ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	8
Bene N° 4 – AREA URBANA ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSO ADIACENTE DEPOSITO ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	10
Bene N° 2 – LOCALE TERRANEO USO GARAGE ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5	10
Bene N° 3 – AREA URBANA ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	11
Bene N° 4 – AREA URBANA ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5.....	11
Precisazioni	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	14



Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima	16
Elenco allegati.....	22



INCARICO

All'udienza del 29/04/2022, il sottoscritto Ing. Sparagna Angela, con studio in Via Miano 103, - 04026 - Minturno (LT), email angelasparagna@hotmail.it,

PEC angela.sparagna@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annesso adiacente deposito, ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5
- **Bene N° 2** - Locale terraneo, uso garage ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5 - (100 mq)
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5 - (98 mq)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Lenola(LT) in via Raparolo n.5 di proprietà del debitore il signor

I beni pignorati comprendono:

-**Bene N° 1**: appartamento posto al piano terra, con annesso adiacente deposito, il tutto, in unica consistenza catastale, di cinque vani, compresi gli accessori, censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 970 sub. 3, categoria A/2, classe 1, rendita catastale euro 144,61, superficie catastale: totale 86 mq, totale escluse aree scoperte:86 mq;

-**Bene N° 2**: locale terraneo, uso garage, posto al piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 349 sub. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 35 mq, rendita catastale euro 32,54 superficie catastale totale 45 mq;

-**Bene N° 3**: area urbana di 100 mq censita al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub. 7, categoria F/1;

-**Bene N° 4**: area urbana di 98 mq censita al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub. 2, categoria F/1;

L'accesso è avvenuto regolarmente.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annesso adiacente deposito ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5
- **Bene N° 2** -Locale terraneo, uso garage ubicato a Lenola (LT) - via Raparolo 5
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lenola (LT) - via Raparolo 5



- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata (LT) a Lenola (LT) - via Raparolo 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione nonché dalle risultanze delle ricerche effettuate tramite il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate si attesta che la documentazione prevista dall'art.567 c.p.c comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

In data 09/05/2022 è stato richiesto il certificato di residenza dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è nato il 17/10/1950 in Lenola (LT), Atto N. 119 parte I serie A -anno 1950- Comune di Lenola (LT)-(C.F.) e risulta iscritto all'indirizzo: via Raparolo n. 5 -Comune di Lenola (LT) **(All.1-Certificato di residenza)**.

CONFINI

Bene N° 1: appartamento sito alla via Raparolo, posto al piano terra, con annesso adiacente deposito, confina con via Raparolo, , vano scala, , corte comune, salvo altri.

Bene N° 2: locale terraneo, uso garage, sito in via Raparolo confina con il deposito annesso all'appartamento sopra descritto, e corte comune, salvo altri.

Bene N° 3: area urbana di metri quadrati 100 sita alla via Raparolo confina con , salvo altri.

Bene N° 4: area urbana di metri quadrati 98 sita alla via Raparolo confina con via Raparolo, appartamento di e corte comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSO ADIACENTE DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento con annesso adiacente deposito	82,72 mq	111,87 mq	1,00	111,87 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,87 mq		



BENE N° 2 – LOCALE TERRANEO USO GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Terraneo uso garage	35,42 mq	43,23 mq	0,60	25,94 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,94 mq		

BENE N° 3 – AREA URBANA UBICATA A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	--	T
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

BENE N° 4 – AREA URBANA UBICATA A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	98,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	--	T
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

(All.2-Planimetrie dello stato attuale dell'Immobile).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSO ADIACENTE DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1991 al 18/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 970, Sub. 3 Partita:1757 Piano T
Dal 18/10/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 970, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 144,61
Dal 09/11/2015 al 19/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 970, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale:86 mq; Totale escluse aree scoperte 86 mq Rendita € 144,61 Piano T



BENE N° 2 – LOCALE TERRANEO USO GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1991 al 20/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 349, Sub. 3 Unità immobiliare soppressa –Partita speciale C
Dal 20/12/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 349, Sub. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 35 mq Rendita € 32,54
Dal 09/11/2015 al 19/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 349, Sub. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 35 mq Rendita € 32,54 Superficie catastale Totale:45 mq; Piano T

BENE N° 3 – AREA URBANA UBICATA A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1991 al 18/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 548, Sub. 7 Partita:1000910- via Raparolo Piano T



Dal 21/11/1991 al 19/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 548, Sub. 7 Partita:1000910- via Raparolo Area urbana 100 mq Categoria F/1 Piano T

BENE N° 4 – AREA URBANA UBICATA A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1991 al 18/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 548, Sub. 2 Partita:1000910- via Raparolo Piano T
Dal 21/11/1991 al 19/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 548, Sub. 2 Partita:1000910- via Raparolo Area urbana 98 mq Categoria F/1 Piano T

(All.3-Visure Catastali e Storiche)



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSO ADIACENTE DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	970	3		A2	1	5 VANI	Totale:86 mq - Totale escluse aree scoperte:86 mq	144,61 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluoghi effettuati in data 30/05/2022 e in data 06/12/2022 per quanto riguarda il Bene N°1 (foglio 21 part. 970 sub.3) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno della finestra del bagno dell'appartamento e della finestra del deposito annesso che comunica con il Bene N° 2 (foto 11-13) rispettivamente non riportati nella suddetta planimetria.

BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO USO GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	349	3		C6	7	35 mq	Totale:45 mq	32,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Il Bene N° 2 (foglio 21 particella 349 sub. 3) è conforme alla planimetria catastale a meno della finestra che comunica con il deposito annesso all'appartamento (Bene N° 1).



BENE N° 3 – AREA URBANA UBICATA A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	548	7		F1					T		

BENE N° 4 – AREA URBANA UBICATA A LENOLA (LT) - VIA RAPAROLO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	548	2		F1					T		

Si osserva nelle planimetrie catastali del Bene N° 1 e Bene N° 2 un difetto di orientamento.
(All.4-Planimetrie catastali).

PRECISAZIONI

Si precisa che l'appartamento con annesso adiacente deposito (Bene N° 1) censito a foglio 21 n. 970 sub .3 ha un androne non autorizzato completamente pavimentato costituito da tetto in lamiera, portone in alluminio, due finestre e una porta-finestra (foto n. 4 e 16) non riportato nella planimetria catastale e nel progetto esistente. Si ritiene pertanto che l'acquirente debba ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto allegato.

Si precisa altresì che nell'allegato 10 di progetto ciò che viene riportato con il nome "magazzino" è ciò che viene denominato nella perizia "deposito" annesso all'appartamento (Bene N° 1: foglio 21 part. 970 sub.3).

Si precisa altresì che per quanto riguarda le planimetrie catastali del Bene N° 1 e Bene N° 2 si osserva un difetto di orientamento che è correttamente riportato nell'allegato 2 in cui sono rappresentate le planimetrie dello stato attuale dell'immobile.

PATTI

Al momento dei sopralluoghi era presente la nuora del debitore la sig.ra

(All.5-Verbali di Sopralluogo).



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione generale.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano: il vano scala e la corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati nè di usi civici come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica. E' presente un livello per affrancare: pagamento di un canone annuale a favore del Comune di Lenola come diritto del concedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Lenola (LT) in via Raparolo n. 5 al piano terra. Il Bene N° 1 è l'appartamento, con annesso adiacente deposito, il tutto in unica consistenza catastale, di cinque vani catastali compresi gli accessori che risulta completamente arredato ed è costituito da corridoio, bagno avente una finestra che affaccia sul deposito, tre camere, cucina-pranzo. **(All.6-Rilievo Fotografico)**.

Le caratteristiche del bene sopraccitato comprendono:

- struttura in muratura in pietra calcarea e malta avente un'altezza di 1,80 m,
- intonaci interni di tipo civile,
- portone di ingresso in legno avente larghezza 1,10 m,
- porte interne in legno ed infissi in alluminio,
- rivestimento della cucina con maioliche fino ad un'altezza di 1,75 m,
- bagno con rivestimento in maioliche fino ad un'altezza di 1,80 m,
- impianto idrico ed elettrico funzionanti,
- assenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato;
- presenza di stufa a legna in cucina.

Il deposito annesso di 18,02 mq ha forma rettangolare ed è costituito dalla finestra del bagno dell'appartamento, dalla porta che dà sul vano scala e da una finestra (come affermato dalla nuora del debitore) rappresentata anche nel progetto allegato, che comunica con il Bene N° 2. (Non si è potuto constatare il tipo di infisso poiché nel deposito era coperto da un telo verde, il cui accesso era impedito da una quantità di roba e mobili presenti anche nel Bene N° 2, foto 11 e 13). L'immobile pignorato nel suo complesso è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'androne non autorizzato è completamente pavimentato e costituito da forati, tetto in lamiera, portone in alluminio, da una portafinestra sul lato sud-est e due finestre in alluminio che affacciano su via Raparolo coperte da un telo verde scuro. Si prevede per ripristinare lo stato dei luoghi un costo di demolizione di 3.000 euro.

Il Bene N° 2 locale terraneo uso garage posto al piano terra ha una superficie netta di 35,42 mq ed un'altezza di 2,80 m. Si accede al garage tramite una serranda avvolgibile in ferro di luce pari a 2.75 m. Il garage viene utilizzato per deposito e come posto auto ed è costituito da un'apertura a sud-est.

Il Bene N° 3 (foto14) si trova in uno stato di abbandono e ha una pavimentazione in battuta di cemento con la presenza di un vecchio magazzino sul lato sud-est.

Il Bene N° 4 è rappresentato nelle foto 15, 16, 17 e si osserva che una parte di corte è stata sostituita dall'androne non autorizzato rappresentato anche nella foto n. 4.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore il signor _____
con la sua famiglia.

e dal figlio _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Avendo riscontrato la mancanza dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU ne ha fatto specifica richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Latina tramite email in data 18/05/2022 e ricevendone copia in data 27/05/2022.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute al debitore _____ per giusti titoli anteriori al ventennio e precisamente in forza di atto a rogito del Notaio Gennaro Liguori di Fondi in data 20 dicembre 1991 Rep. n. 8915/1784, registrato a Formia il 3 gennaio 1992 al n. 60 e trascritto a Latina il 17 gennaio 1992 al n. R.G. 2074 e R.P. 1818, in donazione dai propri genitori : _____ , nato a Lenola (LT) il 10 novembre 1921 e _____ nata a Monte San Biagio il 17 settembre 1921, i quali se ne riservarono l'usufrutto generale vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, successivamente decedendo rispettivamente in data 18 ottobre 2003 e 30 agosto 2005.

(All.7-Atto di Provenienza_Liguori).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina tramite il portale "SISTER aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 15/09/2015
Reg. gen. 18459 - Reg. part. 2687
Quota: 1/1
Importo: € 162.500,00
A favore di Banca Popolare di Fondi Società cooperativa
Contro
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,45 %
Rogante: NOTAIO MORELLI GIOVANNI
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 3193
N° raccolta: 1974



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 20/08/2021

Reg. gen. 22133 - Reg. part. 16769

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Fondi Società cooperativa

(All.8-Formalità Pregiudizievoli).

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Lenola in data 17/05/2022 e rilasciato in data 26/10/2022 con la seguente dicitura:<<si certifica che le particelle nn 970, 349, 548 censite al catasto del Comune di Lenola al foglio 21 ricadono nel vigente PRG Comunale in zona "C1" If=0,5 mc/mq;

Che le suddette particelle non sono gravate da vincolo di uso civico;

Che sono in vigore le norme del PTPR approvate con deliberazione di consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 e pubblicate sul BURL n. 56 del 10.06.2021>>. **(All.9- Certificato di destinazione urbanistica).**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola in data 26/10/2022 il sottoscritto C.T.U. ha preso visione del fascicolo relativo al compendio immobiliare pignorato estraendo copia del progetto per l'ampliamento e la sopraelevazione di un fabbricato rurale di proprietà del Signor

(All.10-Progetto) dell'allegato relativo alla denuncia per opere edilizie **(All.11-Denuncia opere edilizie)** e della licenza edilizia n. 122 del 2 agosto 1968 **(All.12-Licenza Edilizia n.122-68)**. Nell'art. 3 a pag. 7 dell'atto di donazione viene riportata la seguente dicitura:<<la parte donante dichiara, ai sensi del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 che la costruzione dell'immobile distinto in catasto alla partita 1757, iniziata nel 1969 e terminata nel 1974, è avvenuta sulla base della licenza edilizia n. 122 del 2 agosto 1968, mentre gli immobili distinti in catasto alla partita 1731 sono stati costruiti dal 1975 al 1982, in assenza di concessione edilizia e per essi sono state presentate al Comune di Lenola, in data 28 marzo 1986, prot. nn. 1293, 1294 e 1295, domande di sanatoria che, in copie conformi, rilasciate dal Comune di Lenola in data 9 dicembre 1991, unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento delle oblazioni, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C">>.

Nel fascicolo è stato reperita, inoltre, la concessione edilizia in sanatoria n. 1236 del 04/11/98 dei "lavori di: Garage annesso al Fabbricato per civile abitazione, sito in Via Raparolo n° 5, Lenola" **(All.13-C.E.S.n.1236-98)** e l'elaborato grafico di consistenza: "pratica sanatoria edilizia n. 60 prot. n. 1295/86 presentata dal Sig.

(All.14- Elaborato grafico di consistenza).

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.

Per quanto riguarda il Bene N° 1: appartamento posto al piano terra, con annesso adiacente deposito, le difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto allegato all'ultima concessione edilizia riguardano la costruzione di un androne non autorizzato antistante l'appartamento riportato nell'allegato 2 (planimetrie dello stato attuale dell'immobile).

Per quanto riguarda il Bene N° 2: locale terraneo ad uso garage esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno della finestra comunicante con il deposito adiacente annesso all'appartamento (Bene N° 1).

Per la mancanza del libretto di impianto della caldaia unitamente all'ultimo rapporto di controllo tecnico non è stato possibile redigere l'APE dei beni pignorati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1: Appartamento posto al piano terra, con annesso adiacente deposito**, il tutto, in unica consistenza catastale, di cinque vani, compresi gli accessori, censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 970 sub. 3, categoria A/2, classe 1, rendita catastale euro 144,61, superficie catastale: totale 86 mq, totale escluse aree scoperte:86 mq;
- **Bene N° 2: Locale terraneo, uso garage**, posto al piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 349 sub. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 35 mq, rendita catastale euro 32,54, superficie catastale: totale 45 mq;
- **Bene N° 3: Area urbana** di 100 mq censita al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub. 7, Categoria F1;
- **Bene N° 4: Area urbana** di 98 mq censita al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub. 2 Categoria F1;

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.

- **Bene N° 1: Appartamento posto al piano terra, con annesso adiacente deposito**, il tutto, in unica consistenza catastale, di cinque vani, compresi gli accessori, censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 970 sub. 3, categoria A/2, classe 1, rendita catastale euro 144,61, superficie catastale: totale 86 mq, totale escluse aree scoperte:86 mq
Valore di stima del bene: **€ 80.00,00**

Generalità

La valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene effettuata con due distinti metodi di stima. Il primo metodo adottato è quello della stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il prezzo corrente al metro quadrato di superficie commerciale riferito al mercato immobiliare della zona in esame. Il secondo metodo è quello della stima analitica basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Sono stati considerati inoltre, i diversi fattori intrinseci dell'immobile quali le finiture, l'ampiezza, la luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento, il taglio planimetrico-distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale; nonché i fattori estrinseci quali la localizzazione, la panoramicità, il livello qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.



Stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto di effettuare la valutazione sulla base di una stima sintetico-comparativa rapportata al mercato immobiliare di Lenola. La stima del valore di mercato attraverso l'esperienza conseguita nel settore e l'indagine condotta ha rilevato un'oscillazione dei prezzi variabile tra € 600,00/mq ad € 800,00/mq di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche similari. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile si è ritenuto congruo il valore di 700,00 €/mq di superficie commerciale (SC).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile vale: mq 111,87 x 700,00 €/mq = € 78.309,00

Stima Analitica in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona sempre per immobili con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra 500,00 € e 700,00 € mensili.

Ipotizzando realisticamente l'importo medio di 600,00 € mensili si otterrà:

-R = reddito lordo annuo presumibile dell'immobile: R= 600,00 € x 12 mensilità = € 7.200,00

-Spese annue in ragione percentuale del reddito lordo:

- Manutenzione e perpetuità	15 %
- sfitti e insolvibilità	15 %
- imposte	25 %
- Sommano	55 %

Si ricavano le spese medie annue: € (7.200,00 x 0,55) = € 3.960,00

- RN =Reddito annuo netto: € (7.200,00 - 3.960,00) = € 3.240,00

Capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione, sulla base di quanto considerato nella zona in oggetto e tenuto conto di tutti quei fattori che possono influenzare positivamente e negativamente il bene si può considerare pari al 4%.

Pertanto il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità (V) sarà:

$V = (R - S) / r = RN / r = € 3.240,00 / 0,04 = € 81.000,00$

Applicando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore commerciale che risulta pari a:

$V_c = (€ 78.309,00 + € 81.000,00) / 2 = € 79.654,50$

ed in cifra tonda il Valore commerciale VC = **€ 80.000,00**

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, sulla base delle suesposte valutazioni ed in considerazione della consistenza e delle caratteristiche complessive del **Bene N°1** nello stato di fatto in cui si trova ritiene che il valore commerciale dell'**appartamento posto al piano terra con annesso adiacente deposito**, ubicato a Lenola (LT) in via Raparolo n. 5 e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 21 part. 970 sub. 3, sia quantificabile in **€ 80.000,00**-----

-----**Diconsì euro ottantamila**-----

- **Bene N° 2: Locale terraneo, uso garage**, posto al piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 349 sub. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 35 mq, rendita catastale euro 32,54 superficie catastale: totale 45 mq;

Valore di stima del bene: **€ 16.000,00**

Generalità

La valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene effettuata con due distinti metodi di stima. Il primo metodo adottato è quello della stima sintetico comparativa assumendo come parametro tecnico il prezzo corrente al metro quadrato di superficie commerciale riferito al mercato immobiliare della zona in esame. Il secondo metodo è quello della stima analitica basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Sono stati considerati inoltre, i diversi fattori intrinseci dell'immobile quali le finiture, l'ampiezza, la luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento,



il taglio planimetrico-distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale; nonché i fattori estrinseci quali la localizzazione, la panoramicità, il livello qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto di effettuare la valutazione sulla base di una stima sintetico-comparativa rapportata al mercato immobiliare di Lenola. La stima del valore di mercato attraverso l'esperienza conseguita nel settore e l'indagine condotta ha rilevato un'oscillazione dei prezzi variabile tra € 500,00/mq ad € 700,00/mq di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche simili. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile si è ritenuto congruo il valore di 600,00 €/mq di superficie commerciale (SC).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile essendo in c.a. vale: mq 25,94 x 600,00 €/mq = € 15.564,00

Stima Analitica in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona sempre per immobili con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra 100,00 € e 200,00 € mensili.

Ipotizzando realisticamente l'importo medio di 150,00 € mensili si otterrà:

-R = reddito lordo annuo presumibile dell'immobile: R= 150,00 € x 12 mensilità = € 1.800,00

-Spese annue in ragione percentuale del reddito lordo:

- Manutenzione e perpetuità 15 %

- sfitti e insolubilità 15 %

- imposte 35 %

- Sommano 65 %

Si ricavano le spese medie annue: € (1.800,00 x 0,65) = € 1.170,00

- RN =Reddito annuo netto: € (1.800,00 - 1.170,00) = € 630,00

Capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione, sulla base di quanto considerato nella zona in oggetto e tenuto conto di tutti quei fattori che possono influenzare positivamente e negativamente il bene si può considerare pari al 4%.

Pertanto il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità (V) sarà:

$V = (R - S) / r = RN / r = € 630,00 / 0,04 = € 15.750,00$

Applicando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore commerciale che risulta pari a:

$V_c = (€ 15.564,00 + € 15.750,00) / 2 = € 15.657,00$

ed in cifra tonda il Valore commerciale VC = **€ 16.000,00**

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, sulla base delle suesposte valutazioni ed in considerazione della consistenza e delle caratteristiche complessive del **Bene N°2** nello stato di fatto in cui si trova ritiene che il valore commerciale del **locale terraneo uso garage**, ubicato a Lenola (LT) in via Raparolo n. 5 e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 21 part. 349 sub. 3, sia quantificabile in **€ 16.000,00** -----

-----**Diconsi euro sedicimila**-----

- **Bene N° 3: Area urbana**, posto al piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub. 7, categoria F1.

Valore di stima del bene: **€ 8.500,00**

Generalità

La valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene effettuata con due distinti metodi di stima. Il primo metodo adottato è quello della stima sintetico comparativa assumendo come parametro tecnico il prezzo corrente al metro quadrato di superficie commerciale riferito al mercato immobiliare della zona in esame. Il secondo metodo è quello della stima analitica basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile è in grado di produrre.



Sono stati considerati inoltre, i diversi fattori intrinseci dell'immobile quali le finiture, l'ampiezza, la luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento, il taglio planimetrico-distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale; nonché i fattori estrinseci quali la localizzazione, la panoramicità, il livello qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto di effettuare la valutazione sulla base di una stima sintetico-comparativa rapportata al mercato immobiliare di Lenola. La stima del valore di mercato attraverso l'esperienza conseguita nel settore e l'indagine condotta ha rilevato un'oscillazione dei prezzi variabile tra € 70,00/mq ad € 90,00/mq di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche similari. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile si è ritenuto congruo il valore di 80,00 €/mq di superficie commerciale (SC).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile essendo in c.a. vale: $mq\ 100 \times 80,00\ \text{€/mq} = \text{€ } 8.000,00$

Stima Analitica in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona sempre per immobili con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra 50,00 € e 150,00 € mensili.

Ipotizzando realisticamente l'importo medio di 100,00 € mensili si otterrà:

-R = reddito lordo annuo presumibile dell'immobile: $R = 100,00\ \text{€} \times 12\ \text{mensilità} = \text{€ } 1.200,00$

-Spese annue in ragione percentuale del reddito lordo:

- Manutenzione e perpetuità 20 %

- sfitti e insolvibilità 15 %

- imposte 35 %

- Sommano 70 %

Si ricavano le spese medie annue: $\text{€ } (1.200,00 \times 0,70) = \text{€ } 840,00$

- RN = Reddito annuo netto: $\text{€ } (1.200,00 - 840,00) = \text{€ } 360,00$

Capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione, sulla base di quanto considerato nella zona in oggetto e tenuto conto di tutti quei fattori che possono influenzare positivamente e negativamente il bene si può considerare pari al 4%.

Pertanto il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità (V) sarà:

$V = (R - S) / r = RN / r = \text{€ } 360,00 / 0,04 = \text{€ } 9.000,00$

Applicando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore commerciale che risulta pari a:

$V_c = (\text{€ } 8.000,00 + \text{€ } 9.000,00) / 2 = \text{€ } 8.500,00$

e pertanto il Valore commerciale VC = **€ 8.500,00**

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, sulla base delle suesposte valutazioni ed in considerazione della consistenza e delle caratteristiche complessive del **Bene N°3** nello stato di fatto in cui si trova ritiene che il valore commerciale dell'**area urbana**, ubicata a Lenola (LT) in via Raparolo n. 5 e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 21 part. 5489 sub.7, sia quantificabile in **€ 8.500,00** -----

-----**Diconsi euro ottomilacinquecento**-----

- **Bene N° 4: Area urbana**, posto al piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub. 2, categoria F1.

Valore di stima del bene: **€ 8.400,00**

Generalità

La valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene effettuata con due distinti metodi di stima. Il primo metodo adottato è quello della stima sintetico comparativa assumendo come parametro tecnico il prezzo corrente al metro quadrato di superficie commerciale riferito al mercato immobiliare della zona in esame. Il



secondo metodo è quello della stima analitica basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Sono stati considerati inoltre, i diversi fattori intrinseci dell'immobile quali le finiture, l'ampiezza, la luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento, il taglio planimetrico-distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale; nonché i fattori estrinseci quali la localizzazione, la panoramicità, il livello qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto di effettuare la valutazione sulla base di una stima sintetico-comparativa rapportata al mercato immobiliare di Lenola. La stima del valore di mercato attraverso l'esperienza conseguita nel settore e l'indagine condotta ha rilevato un'oscillazione dei prezzi variabile tra €70,00/mq ad € 90,00/mq di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche simili. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile si è ritenuto congruo il valore di 80,00 €/mq di superficie commerciale (SC).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile essendo in c.a. vale: mq 98 x 80,00 €/mq = € 7.840,00

Stima Analitica in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona sempre per immobili con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra 50,00 € e 150,00 € mensili.

Ipotizzando realisticamente l'importo medio di 100,00 € mensili si otterrà:

-R = reddito lordo annuo presumibile dell'immobile: R= 100,00 € x 12 mensilità = € 1.200,00

-Spese annue in ragione percentuale del reddito lordo:

- Manutenzione e perpetuità 20 %
- sfitti e insolubilità 15 %
- imposte 35 %
- Sommano 70 %

Si ricavano le spese medie annue: € (1.200,00 x 0,70) = € 840,00

- RN =Reddito annuo netto: € (1.200,00 - 840,00) = € 360,00

Capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione, sulla base di quanto considerato nella zona in oggetto e tenuto conto di tutti quei fattori che possono influenzare positivamente e negativamente il bene si può considerare pari al 4%.

Pertanto il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità (V) sarà:

$V = (R - S) / r = RN / r = € 360,00 / 0,04 = € 9.000,00$

Applicando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore commerciale che risulta pari a:

$V_c = (€7.840,00 + € 9.000,00) / 2 = € 8.420,00$

ed in cifra tonda pertanto il Valore commerciale VC = **€ 8.400,00**

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, sulla base delle suesposte valutazioni ed in considerazione della consistenza e delle caratteristiche complessive del **Bene N°4** nello stato di fatto in cui si trova ritiene che il valore commerciale dell'**area urbana**, ubicata a Lenola (LT) in via Raparolo n. 5 e censito nel Catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 21 part. 548 sub.2, sia quantificabile in **€ 8.400,00** -----

-----**Diconsi euro ottomilaquattrocento**-----



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato)	Quota in vendita	Totale ottenuto dalla media aritmetica dei due metodi di stima
Bene N° 1 - Appartamento con annesso adiacente deposito -Lenola (LT) via Raparolo 5	111,87 mq	700,00 €/mq	€ 78.309,00	100,00	€ 80.000,00
Bene N° 2 - Locale terraneo uso garage Lenola (LT) - via Raparolo 5	25,94 mq	600,00 €/mq	€ 15.564,00	100,00	€ 16.000,00
Bene N° 3 - Area urbana -Lenola (LT) - via Raparolo 5	100,00 mq	80,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00	€ 8.500,00
Bene N° 4 - Area urbana -Lenola (LT) - via Raparolo 5	98,00 mq	80,00 €/mq	€ 7.840,00	100,00	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 112.900,00 in cifra tonda: € 113.000,00 (euro centotredicimila/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.

Minturno, li 19/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sparagna Angela



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - **All.1-Certificato di residenza** (Aggiornamento al 09/05/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - **All.2-Planimetrie dello stato attuale dell'Immobile** (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 3 Visure e Schede Catastali-**All.3 Visure Catastali e Storiche** (Aggiornamento al 19/09/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - **All.4-Planimetrie Catastali** (Aggiornamento al 09/05/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - **All.5-Verbali di Sopralluogo** (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 6 Foto - **All.6-Rilievo Fotografico** (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - **All.7.Atto di Provenienza _Liquori**
(Aggiornamento al 27/05/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - **All.8-Formalità Pregiudizievoli** (Aggiornamento al 19/09/2022)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - **All.9-Certificato di destinazione urbanistica**
(Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - **All.10-Progetto** (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - **All.11-Denuncia opere edilizie** (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - **All.12-Licenza Edilizia n.122-68** (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - **All.13- C.E.S. n.1236-98** (Aggiornamento al 26/10/2022)2022)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - **All.14- Elaborato grafico di consistenza** (Aggiornamento all' 26/10/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - **All.15-Email Pec e raccomandata al debitore-invio Perizia alle Parti**
(Aggiornamento al 19/12/2022)

